ಕೋಡ ಆಫ್ ಕಾಂಡಕ್ಟ್ ಆಫ್ ಮಿನಿಸ್ಟರ್ಸ್, ಅದನ್ನು ನಾವು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೇವೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದೇವೆ. ನಾವು ಒಂದು ಕೋಡ ಅನುಸರಿಸುತ್ತಿದ್ದೇವೆ.

ಶ್ರೀ ವಾಟಳ್ ನಾಗರಾಜ್: ನಮಗೊಂದು ಕಾಪಿ ಕೊಡಿ.

ಶ್ರೀ ದೇವರಾಜ ಅರಸ: ಕೊಡೋಣ.

SRI M. S. KRISHNAN:—One more issue I would like to bring to tht notice of the Chief Minister in regarding pollution of air in tha place. Unfortunately your officers are not conducting any enquiry and whatever they do is agreed to.

SRI D. DEVARAJ URS:—I would request that such an allegation and be brought in some other form. Let it be brought in a different manner. How can I answer it now?

SRI M. S. KRISHNAN:—It has been already mentioned. I will again give it in writing.

ಶ್ರೀ ದೇವರಾಜ ಅರಸ. ಯಾರೂ ನೋಡುತ್ತಿಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳಿದರು. ಗೊತ್ತಿಲ್ಲದೆ ಸುಮ್ಮನೆ ಹೇಳಿದರೆ ಹೇಗೆ ? ಎಂದರೆ ದೇಶದಲ್ಲಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡುವವರೆಲ್ಲಾ ಕೆಟ್ಟುಹೋಗಿದ್ದಾರೆ ಅವರು ಮಾತ್ರ ಸರಿಯಾಗಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ ಹಾಗಾಯ್ತು. ಅವರಿಗೆ ಟೆಕ್ನಿಕಲ್ ಅಸಪೆಕ್ಟ ಗೊತ್ತು ಎಕ್ಸ್‌ಪರ್ಟ್ಸ್ ಟೆಕ್ನಿಕಲ್ ರಿಪೋರ್ಟ್ ಕೊಡುವರು. ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಧಿಕಾರಿ ಇದ್ದಾರೆ- ವರದಿ ಏನಿದೆ ಎಂದು ನೋಡಿ ತಾನೆ ಹೇಳಬೇಕು. ಕೈಗಾರಿಕೆಗಳನ್ನು ಎಲ್ಲಿ ಪ್ರಾರಂಭಿಸಬೇಕು ಎಲ್ಲಿ ಪ್ರಾರಂಭಿಸಬಾರದು ಎಂದು ಅವರು ತಿಳಿಸುವರು. ಒಂದು ಕಡೆ ರಿಂಮೆಂಟ್ ಫ್ಯಾಕ್ಟರಿಯಾಗಬೇಕು. ನಾಲ್ಕನೆ ಯೋಜನೆ ವಿಚಾರ ಓದಿದರೆ ಅರ್ಥವಾಗುವುದು. ಇದಕ್ಕೆ ಬೇರೊಂದು ಪ್ರಶ್ನೆ ಹಾಕಿದರೆ ಉತ್ತರ ಹೇಳೋಣ. ಲೋಪವಿದ್ದರೆ ತೋರಿಸಿ. ಅದನ್ನು ಸರಿಪಡಿಸೋಣ.

3 P.M.

MADAM SPEAKER: Now we shall teke up Legislative Business. Before that, I have an annoncement to make. The Governer has recommended that the Mysose Contingency Fund (Amendment) Bill, 1972 be introduced in the Mysore Legislative Assembly. Now, I call upon the Hon. Minister for Finance to introduce the Bill.

Mysore Contingency Fund (Amendment) Bill 1972 Introduction.—

SRI M. Y. GHORPADE (Minister for Finance) : I beg to introduce :

"The Mysore Contingeney Fund (Amendment) Bill, 1972."

(i) Mysore Ownership Flats (Regulation of Promotion of Construction Sale, Managements, and Transfer Bill 1972

MADAM SPEALER The Bill is intrduced.

(ii) Mysore Apartment Ownership Bill 1972-Motion to Consider the Bills

MADAM SPEAKER :— Now, the Hon. Minister for Municipal Administration to move the Bills for consideration.

SRI B. BASAVALINGAPPA (Minister for Municipal Administration) : I move :

" That the Mysore Ownership Flat (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Bill, 1972 be taken into consideration'"

MADAM SPEAKER :— Motion moved :

" That the Mysore Ownership Flats (Regulation of the promotion of Construction, Sale, Management and Transfer)Bill, 1972 be taken into considration."

SRI B. BASAVALINGAPPA : I also beg to movo :

" That the Mysore Apartment owner ship Bill, 1972 to taken int consid ration."

MADAM SPEAKER : Motion moved :

" That the Mysore Apartment Ownership Bill, 1972 be taken into consideration."

MADAM SPEAKER : Both the motion are before the House.

SRI B. BASAVALINGAPPA Madam Speaker, I want to place in brief the salient features of the two Bills Consequent upon the shortage of lands in urban areas, the majority of citizens of urban areas of the State cannot think in terms of owning houses on individual basis. Also to meet the accute shortage of housing accommodation in cities like Bangalore and other places in the State it is contemlated to construct multi-storeyed building or flats and apartments on 'ownership basis'. The system 'ownership basis'. in brief, is that an enterprising individual or group of individual may secure a piece of land and construct a building the on consisting of a number of self-contained flats and sell them to individuals on ownership basis. Under the system, the ownership of the building consisting of ower ship flats is to be vested in an organisation such as Corporation, Society or a Company or an Association of flat owners. This System also contemplates provision of multi-unit dwelling each of whose resident (unit-owners) enjoys exclusive ownership of his individual apartment or unit, while retaining an undivided interest as a tenantin cammont in the Common facilities and area of the building and ground which are used by all the residents of the joint ownership of immovab'e property. It is also considered that each apartment should for all purpose constitute a heritable and transferable immovable property to have a marketable title thereto and to obtain any loan by mortgaging such flats, apartments etc.

It is with this intention i has been proposed to have two separate legislation- one to make provision foa the regulation of the promotion of construction, sale, management and tranfer of flats of taken on ownership basis and another to provide for the ownership an incividualapartment in a building and to make such apartment heritableand transferable property. in the State.

Accordingly, two draft bills - namely, the Mysore Ownership Flats (Regulation of the Promotion of constructi n, sale, management and Transfer) Bill, 1972 and the Mysore Apartment Ownership Bill, 1972, are placed before this House for consideration.

Madam Speaker, these bills are necessitated in the State of Mysore following similar Bills passed in other States. The State of Maharashtra has enacted this legislation long ago and it is working very well there. Now in cities like Bangalore and Mysore we find that there has been a large scale construction of houses in all available lands and we have to take into consideration the fact that after 15 to 20 years there will not be any land available in these cities. Therefore to make best use of the available and the Government about few months ago stayed the sale, transfer or leasing of lands available in these areas. The Government wanted to allow the companies, group of persons or individuals to construct on their own under certain conditions multi-storeyed buildings. Under the Tranfer of Property Act there are provisions for sale of both land and buildings. But there was no provision to own multi-storeyed flats or apartments Therefore a special provision is now sought to be introduced through these bills making the ownership of flats and apartments, construction, sale, transfer etc., legal. These are non-controversial bills and therefore I commend the Bills for acceptance of the House.

† ಶ್ರೀ ಎಂ.ಎಸ್. ಕೃಷ್ಣನ್ (ಮಲ್ಲೇಶ್ವರಂ) :—ಮಾನ್ಯ ಸಭಾಧ್ಯಕ್ಷಣಿಯವರೇ ಈಗ ತಾನೆ ಮಾನ್ಯ ಮಂತ್ರಿಗಳು ಸಭೆಯ ಮುಂದ ಮಂಡಿಸಿರತಕ್ಕಂಥ ''ದಿ ಮೈಸೂರು ಓನರ್‌ಷಿಪ್ ಫ್ಲಾಟ್ಸ್ (ರೆಗ್ಯುಲೇಷನ್ ಆಫ್ ದಿ ಪ್ರಮೋಷನ್ ಆಫ್ ಕನ್‌ಸ್ಟ್ರಕ್ಷನ್, ಸೇಲ್, ಮ್ಯಾನೇಜ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಂಡ್ ಟ್ರಾನ್ಸ್‌ಫರ್) ಬಿಲ್–1972 ಮತ್ತು ''ದಿ ಮೈಸೂರು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಓನರ್‌ಷಿಪ್ ಬಿಲ್–1972, ''ಈ ಎರಡೂ ಮಸೂದೆಗಳು ಈಗ ಸಭೆಯ ಮುಂದೆ ಚರ್ಚೆಗೆ ಬಂದಿರುತ್ತವೆ.

ಈ ಜಿಲ್ಲಗಳ ಗುರಿ ನಗರಗಳಲ್ಲಿ ಯಾರು ದೊಡ್ಡ ದೊಡ್ಡ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ಸ್‌ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸುತ್ತಾ ಇದ್ದಾರೆ ಅವರು ಅವುಗಳನ್ನು ಬಾಡಿಗೆ ದುಡಿಯುತಕ್ಕ ಉದ್ದೇಶದಿಂದಲೇ ಕಟ್ಟಿಸುತ್ತಿರಬಹುದು. ಆದರೆ ಅಂಥ ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿ ಯಾರು ಎಷ್ಟೇ ವರ್ಷಗಳಿರಲಿ ಎಷ್ಟೇ ಬಾಡಿಗೆ ಕೊಡಲಿ ಆ ಮನೆಯನ್ನು ಆತನು ತನ್ನದು ಎಂದು ಭಾವಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೆ ಕಾರಣ ಕಾನೂನಿನ ಅಡಚಣೆ ಇದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಮಾನ್ಯ ಸಚಿವರು ಅಪ್ಪಣೆ ಕೊಡಿಸಿದರು. ಈಗ ಆ ಕಾನೂನಿನ ತೊಂದರೆಯನ್ನು ತಪ್ಪಿಸುವುದಕ್ಕಾಗಿ ಇದನ್ನು ತರಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಮಾನ್ಯ ಸಚಿವರು ಈ ವಿಷಯ ಒಂದನ್ನೇ ಪ್ರಸ್ತಾಪ ಮಾಡುವುದಕ್ಕಿಂತ ಈಗಾಗಲೇ ನಗರಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲೇನು ದೊಡ್ಡ ದೊಡ್ಡ ಮನೆಗಳು ಇವೆ ಮತ್ತು ಇನ್ನೂ ಹೊಸ ಹೊಸದಾಗಿ ಬರುತ್ತಿವೆ ಅಂಥ ಮನೆಗಳನ್ನು ಮನೆಗಳಿಲ್ಲದವರಿಗೆ, ಬಡವರಿಗೆ, ಮಧ್ಯಮವರ್ಗದವರಿಗೆ ಮತ್ತು ನೌಕರಿಯಲ್ಲಿರತಕ್ಕವರಿಗೆ ಮತ್ತು ಯಾರು ಯಾರು ಮನೆಗಳು ವಾಸಕ್ಕಿಲ್ಲದೆ ತೊಂದರೆ ಪಡುತ್ತಿದ್ದಾರೋ ಅಂಥವರಿಗೆ ಒಂದು ನಿಗದಿಯಾದ ಬಾಡಿಗೆ ದೊರೆಯುವಂತೆ ಮಾಡತಕ್ಕ ವಿಚಾರವನ್ನೂ ಇದರಲ್ಲಿ

(ಶ್ರೀ ಎಸ್. ಎಂ. ಕೃಷ್ಣನ್)

ಸೇರಿಸಿ ಒಂದು ಸಮಗ್ರ ಮಸೂದೆಯನ್ನು ತಂದಿದ್ದರೆ ಚೆನ್ನಾಗಿತ್ತು. ಈ ದಿವಸ ಇಲ್ಲಿ ಆಡಳಿತವನ್ನು ನಡೆಸುತ್ತಿರುವ ಪಕ್ಷ ಸಮತಾವಾದ ಸಮಾಜದಲ್ಲಿ ನಂಬಿಕೆಯನ್ನು ಇಟ್ಟುಕೊಂಡಿರತಕ್ಕಂಥ ಒಂದು ಪಕ್ಷವಾಗಿದೆ. ಈ ದಿವಸ ಪ್ರಪಂಚದ ಯಾವ ಯಾವ ಭಾಗದಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರಗಳು ಈ ಸಮತಾವಾದ ಸಮಾಜದಲ್ಲಿ ನಂಬಿಕೆಯನ್ನು ಇಟ್ಟುಕೊಂಡಿವೆಯೋ ಅಂಥ ಕಡೆಗಳಲ್ಲೆಲ್ಲಾ ಆ ಸರ್ಕಾರಗಳು ಮೊದಲು ಅಲ್ಲಿ ಕೈಗೊಂಡಿರತಕ್ಕ ದೊಡ್ಡ ಒಂದು ಕೈಗಾರಿಕೆ ಏನೆಂದರೆ ಮನೆಗಳು ಇಲ್ಲದ ಜನರಿಗೆ ಸುಲಭದಲ್ಲಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸಿಕೊಡತಕ್ಕ ಯೋಜನೆಗೆ ಅಗ್ರಸ್ಥಾನವನ್ನು ಕೊಟ್ಟು ಈ ಕೆಲಸಗಳು ಅಲ್ಲಿ ಬೃಹದಾಕಾರದಲ್ಲಿ ನಡೆಯುತ್ತಿವೆ. ಇಂಥ ಒಂದು ಯೋಜನೆಯಿಂದ ಈ ದಿವಸ ದೊಡ್ಡ ದೊಡ್ಡ ನಗರಗಳಾದ ಬೊಂಬಾಯಿ, ಕಲ್ಕತ್ತಾ ಇತ್ಯಾದಿ ನಗರಗಳಲ್ಲಿ ಬಡವರ ಮನೆಯಿಲ್ಲದವರ ಒಂದು ಬವಣೆಯನ್ನು ತಪ್ಪಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಧ್ಯವಾಗಿದೆ. ಇದರಿಂದ ಮಾಲೀಕರ ಕಾಟ ತಪ್ಪಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಧ್ಯವಾಗಿದೆ. ಅದೆಲ್ಲಾ ಇದರಲ್ಲಿ ಇನ್‌ಕ್ಲೂಡ್ ಆಗುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಧ್ಯವಾಗಿದೆಯೆಂದು ಹೇಳುತ್ತೇನೆ.

ಇನ್ನು ನಗರಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ವಿಷಯವಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತೇನೆ. ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡರೆ ಇಲ್ಲಿ ಒಂದು ಕಡೆ ಟ್ರಸ್ಟ್‌ಬೋರ್ಡಿನವರು ನಗರದ ಸುತ್ತ ಮುತ್ತಲೂ ಸಹ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸಬೇಕೆಂದೂ ಮತ್ತು ಸೈಟುಗಳನ್ನು ಮಾಡಬೇಕೆಂದೂ ಕಾರ್ಯಕ್ರಮಗಳನ್ನು ಹಾಕಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಇನ್ನೊಂದು ಕಡೆ ಬಿಲ್ಲನ್ನು ತಂದು ಯಾರು ಫ್ಲಾಟ್ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿದ್ದಾರೊ ಅಂಥಹವರು ತಾವಾಗಿಯೇ ಬೇರೆಯವರನ್ನು ಇರಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶ ಮಾಡಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದು ಒಂದು ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ವಿರೋಧಾಭಾಸವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈಗ ಟ್ರಸ್ಟ್‌ಬೋರ್ಡ್ ಮತ್ತು ಹೌಸಿಂಗ್ ಬೋರ್ಡ್— ಇವೆರಡನ್ನೂ ಸೇರಿಸಿ ಒಂದೇ ಏಜೆನ್ಸಿ ಮಾಡಿ ಹೆಚ್ಚು ಹೆಚ್ಚಾಗಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ಸರ್ಕಾರದವರು ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಿಸಿಕೊಡತಕ್ಕಂಥ ಪ್ರಶ್ನೆ ಇದ್ದರೆ ಮಾತ್ರ ಆಗ ಈ ಮಸೂದೆ ಬೇರೆ ರೀತಿಯಲ್ಲಿರಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆಗ ಜಮೀನು ಸರ್ಕಾರದ್ದು, ಮನೆಯೂ ಸರ್ಕಾರದ್ದು ಆಗಿ ಕಡಿಮೆ ಬಾಡಿಗೆಯಲ್ಲಿ ಕೊಡಬಹುದು. ಅದನ್ನು ಬಿಟ್ಟು ಈಗ ಈ ಮಸೂದೆಯನ್ನು ತಂದಿರುವುದರಿಂದ ಏನಾಗುತ್ತದೆಂದರೆ, ಯಾರ್ಯಾರು ಭಾರೀ ಶ್ರೀಮಂತರು ಈ ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿದ್ದಾರೆಯೋ ಅವರೆಲ್ಲರೂ ಅನೇಕ ಕಡೆಗಳಲ್ಲಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸಿ 10-2 -30-40 ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳಷ್ಟು ಬಾಡಿಗೆಗಳನ್ನು ಪಡೆಯಬಹುದು. ಅಂಥಹವರಿಗೆ ಮಾತ್ರ ಇದರಿಂದ ಹೆಚ್ಚಿಗೆ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆಂದು ನನ್ನ ಅಭಿಪ್ರಾಯ. ಇನ್ನು ಮನೆಯ ಮಾಲೀಕರುಗಳಿಗೆ ಯಾವ ರೀತಿ ಅನುಕೂಲವಾಗಬಹುದೆಂದರೆ ಒಂದು ಕಡೆ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸಿದ್ದಾದ ಮೇಲೆ ಏನಾಗುತ್ತದೆಂದು ಹೇಳಿ ಈ ಕಾನೂನು ಜಾರಿಗೆ ಬರುವುದಕ್ಕೆ ಮುಂಚಿತವಾಗಿ ಪರಿಮಿತಿಯಿಂದ ತಪ್ಪಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕೆ ಪ್ರಯತ್ನಪಡುತ್ತಾರೆ. ಬೇಕಾದರೆ ನಾನು ಕೆಲವು ನಿದರ್ಶನಗಳನ್ನು ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಈ ಸಭೆಯಲ್ಲಿ ಕೊಡಲು ಅಪೇಕ್ಷಿಸುತ್ತೇನೆ ಮುಂಬೈಯಲ್ಲಿ ಇದೇ ತರಹ ಕಾನೂನು ಇದೆಯೆಂದು ತಿಳಿದು ಬಂದಿದೆ. ಆದರ ಒಂದು ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಈ ಸರ್ಕಾರದವರು ಮಾಡಿದ್ದಾರೆಂದು ನನಗೆ ಖಚಿತವಾಗಿ ಗೊತ್ತಾಗಿದೆ.

ಬೊಂಬಾಯಿನಲ್ಲಿ ಇಂತಹ ಕಾನೂನು ಇದ್ದರೂ ಕೆಲವು ಒಳ್ಳೆಯ ಅಂಶಗಳೂ ಇವೆ, ಕೆಟ್ಟ ಅಂಶಗಳೂ ಇವೆ. ಅಲ್ಲಿ ಮೂಲಭೂತವಾಗಿ ಏನಾಗಿದೆಯೆಂದರೆ almost all the land is cornered by Multi millionaires in Bombay, after the enactment of such an Act there. ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಅವನ್ನು ಕನ್‌ಸ್ಟ್ರಕ್ಟ್ ಮಾಡಬಹುದೆಂದು ಹೇಳಿದರೆ The tempo of constuction by the Housing Board ಕಡಿಮೆಯಾಗಿ ಯಾವನೂ ಒಬ್ಬ ಮಾಲೀಕ ತಾನು ಸುಮಾರು ೨೦ ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳನ್ನು ಇನ್‌ವೆಸ್ಟ್ ಮಾಡಿ ಕಟ್ಟಿಸಿದ ಮನೆಗೆ ೪೦ ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳೆಂದು ಹೇಳಿ ಇನ್ನೂ ಹೆಚ್ಚಿಗೆ ಮಾರಾಟಮಾಡಿ ದುಡ್ಡು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾನೆ. ಇದರಿಂದ ಅವನು ಸ್ವಲ್ಪ ಬ್ಲ್ಯಾಕ್‌ಮನಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಹೊರಗಡೆ ಸ್ವಲ್ಪ ವಟ್ಟಿಗೆ ಚಲಾವಣೆ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶವಾಗುತ್ತದೆ. ಈಗಿನ ಮಸೂದೆಯ ಪ್ರಕಾರ ಜಾರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟರೆ ಬೆಂಗಳೂರು ಮತ್ತು ಮೈಸೂರುಗಳಲ್ಲಿಯೂ ಈ ರೀತಿ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಹೆಚ್ಚು ಅವಕಾಶವಾಗುತ್ತದೆ ಅದಕ್ಕಾಗಿ ಮೂಲಭೂತವಾಗಿ ಸಂವಿಧಾನದ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಈ ಮಸೂದೆಯನ್ನು ಜಾರಿಗೆ ತಂದಿದ್ದರೆ ಬಹಳ ಚೆನ್ನಾಗಿತ್ತು. ಇದು ಇನ್ನೂ ಪಾರ್ಲಿಮೆಂಟಿನಲ್ಲಿ ತೀರ್ಮಾನವಾಗಬೇಕು, ರಚನಾತ್ಮಕವಾದ ನಿಯಮಾವಳಿ ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ಜಾರಿಗೆ ಬರುತ್ತದೆ ಎಂಬುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರೆ, ಅಂಥಾದ್ದನ್ನು ಸರ್ಕಾರದವರು ಯೋಚನೆ ಮಾಡಿ ಮಾಡಿದ್ದರೆ ಬಹಳ ಚೆನ್ನಾಗಿತ್ತು. ಇನ್ನೊಂದು ಅಂಶವನ್ನು ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಹೇಳುವುದಾದರೆ, ಈಗ ಅರ್ಬನ್ ಸಿಲಿಂಗ್ ಪ್ರಾಪರ್ಟಿ ತರಬೇಕೆಂದು ಕೇಂದ್ರ ಸರ್ಕಾರದವರು ಯೋಚನೆ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದಾರೆಂದು ಪತ್ರಿಕೆಗಳಲ್ಲಿ ಬಂದಿದೆ. ಅದು ಬಹಳ ಒಳ್ಳೆಯದು.

ಅದು ಬರುವುದಕ್ಕೆ ಮುಂಚೆ ಅದರ ರೂಪ ರೇಷೆಗಳು ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ. ಅದರ ಬಗ್ಗೆಯೂ ವಿವಾದವಿದೆ. ಅದಿನ್ನೂ ಪಾರ್ಲಿಮೆಂಟ್ ಮುಂದೆ ಬರುತ್ತದೆಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆ ತರಹ ಒಂದು ಆಕ್ಟನ್ನು ಇಲ್ಲಿ ತರುವುದಕ್ಕೆ ಮುಂಚೆಯೇ ಈಗ ತಂದಿರುವ ಮಸೂದೆಯನ್ನು ಜಾರಿಗೆ ತಂದರೆ, ಅರ್ಬನ್ ಸೀಲಿಂಗ್ ಪ್ರಾಪರ್ಟಿಯೊಳಗೆ ಏನು ಕಾನೂನುಗಳು ಬರಬಹುದೋ ಅದನ್ನು ತಪ್ಪಿಸಿ ಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕೆ ಇದರಿಂದ ಅವಕಾಶ ವಾಗುತ್ತದೆ ಅದನ್ನು ಯಾವರೀತಿ ತಪ್ಪಿಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದೆಂದು ಹೇಳಿದರೆ, ನನಗೆ ತಿಳಿದಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಹೇಳುತ್ತೇನೆ. ನಾನು ಮಧ್ಯಪ್ರದೇಶದ ಅರ್ಬನ್ ಸೀಲಿಂಗ್ ಪ್ರಾಪರ್ಟಿ ಕಾನೂನುಗಳನ್ನೂ ನೋಡಿದ್ದೇನೆ. ಕೇಂದ್ರ ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ಕಾನೂನುಗಳು ಅಂತ್ಯವಾಗಿ ತೀರ್ಮಾನ ಅಲ್ಲಿ ಇನ್ನೂ ಆಗದೇ ಇರೇವುದರಿಂದ, ರಾಷ್ಟ್ರಾಧ್ಯಕ್ಷರು ಅದರ ಬಗ್ಗೆ ಒಪ್ಪಿಗೆಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಅದು ಹಾಗೆಯೇ ಇರಬಹುದು. ಅದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಮೈಸೂರು ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿಯೂ ಮಾಡುತ್ತಾರೆಂದು ತಿಳಿದುಬಂತು . ಇಲ್ಲಿ ಒಂದು ಕಡೆ ೨೦/೩ಲಕ್ಷ ಅಥವಾ ೩ ಲಕ್ಷಗಳವರೆಗೆ ಆಸ್ತಿ ಇರಕೂಡದೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ ಸುಮಾರು ೧೦-೨೦ ಮನೆಗಳಂತಹ ಪ್ಲಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ಇಟ್ಟುಕೊಂಡು ೧೦ ಲಕ್ಷ, ೨೦ ಲಕ್ಷ ರುಪಾಯಿಗಳಷ್ಟು ವರಮಾನ ಬರುವಂತೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಅನೇಕರು ಈಗ ಬೆನಾಮಿ ಟ್ರಾನ್ಸ್‌ಫರ್ಸ್ ಆಫ್ ಲ್ಯಾಂಡ್‌ನಲ್ಲಿ ಬಹಳ ವಾಗಿ ಮೋಸಮಾಡುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಸಾಹುಕಾರರಾಗಿರುವವರು ಹಾಗೂ ಕಪ್ಪುಹಣ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡಿರುವವರು ಬಡವರಿಗೆ ಅನ್ಯಾಯ ಮಾಡುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಇದರಲ್ಲಿ ಅವಕಾಶ ಮಾಡಿ ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಆ ಭಯ ಇವತ್ತು ಬಡವರಿಗೆ ಇದ್ದೇ ಇದೆ. ಅಂತಹ ಒಂದು ಭಯವನ್ನು ಬಡವರು ತಪ್ಪಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದರೆ ಅರ್ಬನ್ ಸೀಲಿಂಗ್ ಪ್ರಾಪರ್ಟಿ ಬಂದಮೇಲೆ ಸಮಗ್ರವಾಗಿ ಯೋಚನೆ ಮಾಡಿ ಇದನ್ನು ಮಾಡಬಹುದಾಗಿತ್ತು. ಆ ಭಯವನ್ನು ತಪ್ಪಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಈಗಿನ ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಏನು ಸೇರಿಸಿದ್ದಾರೆಂಬುದು ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ. ಅಂತೂ ಇಂತೂ ಇದರಲ್ಲಿ ಅಪಾಯವಿದೆ. ಅದನ್ನು ಸರ್ಕಾರದವರು ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಮೂರನೆಯದಾಗಿ ಇದನ್ನು ನಾನು ಕ್ರಾಂತಿಕಾರಿ ಬಿಲ್ ಎಂಬುದಾಗಿ ನಾನು ಹೇಳುವುದಕ್ಕೆ ತಯಾರಾಗಿಲ್ಲ. ಅರ್ಬನ್ ಪ್ರಾಪರ್ಟಿ ರಿಲೇಷನ್ಸಿನಲ್ಲಿ ಸುಧಾರಣೆಯನ್ನು ಮೂಲಭೂತವಾಗಿ ತರುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆಯೇ ಎಂದು ನೋಡಿದರೆ ಆ ಆಬ್ಜೆಕ್ಟ್ ಇಲ್ಲವೇ ಇಲ್ಲ. ಇದರಿಂದ ಬಡವರಿಗೆ ಒಳ್ಳೆಯದಾಗುವ ಆಬ್ಜೆಕ್ಟ್ ಇಲ್ಲ. ಇದರಲ್ಲಿ ಸೀಮಿತವಾದಂಥ ಆಬ್ಜೆಕ್ಟ್ ಇದೆಯಷ್ಟೆ. ಇದರಲ್ಲಿರತಕ್ಕ ಮೂಲಭೂತವಾದ ಗುರಿಯನ್ನು ನಾವು ಮರೆಯಕೂಡದು. ಇದರಲ್ಲಿ ಒಂದು ಸಂಶಯವಿದೆ. ಆದರೆ ಈನ್ನೊಂದು ಬಿಲ್ಲಿನ ಬಗ್ಗೆ ನಾನು ಪೂರ್ತಿಯಾಗಿ ಅಭ್ಯಾಸ ಮಾಡಿಲ್ಲ. ಈಗ The Mysore Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) ಬಿಲ್ ಬಗ್ಗೆ ಮಾತನಾಡುವುದಾದರೆ With in the frame work of the existing capitalist society as it is developing in our country should the right vest in a person? Should we not remove the legal hurdles? Of course, we should remove these hurldes. I also agree. There cannot be two opinions on this.

ಇದನ್ನು ರಿಮೂವ್ ಮಾಡಬೇಕು. ಇದರಿಂದ ಕೇವಲ ಅರ್ಧ ಪರ್ಸೆಂಟ್ ಜನರಿಗೆ ಅನುಕೂಲವಾಗುವುದೂ ಕೂಡಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ಕೆಲವು ಅಂಕಿ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಹೇಳಬೇಕಾಗಿದೆ. On page 5, clause 4 of the Bill you have stated that 20 percent of the sale price must be advanced.

On page 9, Clause 12 (2) reads thus.

12-(2) Any person who has executed an agreement to take a flat and who, without reasonable excuse fails to comply with or contravences sub-section (1) shall, on convection, be punished with fine which may extend to one thousand rupees.

ಇದರಲ್ಲಿ ಏನಾಗಬಹುದು ಅಂದರೆ ಶೇಕಡ ೨೦ರಷ್ಟು ಅಡ್ವಾನ್ಸ್ ಕೊಡುವುದೆಂದರೆ ಎಷ್ಟು ಜನರು ಆ ರೀತಿ ಕೊಡುತ್ತಾರೆ? ಕನಿಷ್ಠ ಪಕ್ಷ ಸಾವಿರಕ್ಕಿಂತ ಕಡಿಮೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಮಾಡಿದರೆ ಅದರಿಂದೇನೂ ಆಗುವುದಿಲ್ಲ. ಗೂಡಿನಂಥ ಮನೆಗೆ ೧೦-೧೫ ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳನ್ನು ಯಾವ ಮಾಲೀಕ ಕೊಡುತ್ತಾನೆ? ನಾನು ಅದನ್ನು ನಂಬುವುದಿಲ್ಲ ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ೨೦ ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳಷ್ಟು ಒಂದು ಮನೆಗೆ ಖರ್ಚಾಗಿದೆಯೆಂದರೆ, ಒಂದು ಚದುರಕ್ಕೆ ಹತ್ತಿರತ್ತಿರ ನಾಲ್ಕು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳಂತೆ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಿದರೂ ೫ ಚದುರ ಫ್ಲಾಟ್ ಇದ್ದರೆ ೨೦ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳು ಆಗುತ್ತದೆ. ನಾನು ಕೆಲವು ಮನೆಗಳನ್ನು ಅರ್ಧಂಬರ್ಧವಾಗಿ ಕಟ್ಟಿರುವುದನ್ನೂ

(ಎಂ. ಎಸ್. ಕೃಷ್ಣನ್)

ನೋಡಿದ್ದೇನೆ. ಅವಿನ್ನೂ ಪೂರ್ತಿಯಾಗಿಯೇ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಂಥಾದ್ದನ್ನು ನಾನು ಒಪ್ಪುವುದಿಲ್ಲ. ಅದರಲ್ಲಿ ಕೇವಲ ಒಂದು ಬಾತ್ ರೂಂ, ಲ್ಯಾವಟರಿ, ಒಂದು ಹಾಲ್ ಕಂ ಕಿಚನ್, ರೂಂ ಕಂ ಕಂ ಬೆಡ್ ರೂಂ ಇದ್ದರೆ ಅಷ್ಟೊಂದು ದುಡ್ಡನ್ನು ಬಡವರು ಹೇಗೆ ಕೊಡುತ್ತಾರೆ! ಎಲ್ಲವು ಈ ಸಭೆಯ ಮಾನ್ಯ ಸದಸ್ಯಳೆಯವರಾದ ಶ್ರೀಮತಿ ಶೀಲಾ ಈರಾನಿಯವರ ಮನೆಯ ಹಾಗೆ ಇಲ್ಲ.

ಆದ್ದರಿಂದ ಆ ರೀತಿ ಇರುವುದಕ್ಕೆ ೨೦ ಸಾವಿರ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಅಡ್ವಾನ್ಸ್ ೨೦ ಪರ್ ಸೆಂಟ್ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತೀರಿ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇದನ್ನು ಯಾರಾದರೂ ಮಧ್ಯಮ ವರ್ಗದವರು ಕೊಡುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತದೆಯೇ ? ಅದಕ್ಕೆ ೨೦ ಪರ್ ಸೆಂಟ್ ಅಡ್ವಾನ್ಸ್ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹಾಕಿರುವುದು ಬಹಳ ದುಬಾರಿ. ಯಾವರೀತಿ ಹೌಸಿಂಗ್ ಬೋರ್ಡಿನವರು ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿ ಕಂತಿನಲ್ಲಿ ಕೊಡಿ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೋ, ಅದನ್ನು ನೋಡಿದರೆ ಇದು ಸ್ವಲ್ಪ ಜಾಸ್ತಿಯಾಗುತ್ತದೆ. ಇದರಿಂದ ಪ್ರೈವೇಟ್ ಓನರ್ಸಿಗೆ ಸ್ವಲ್ಪ ಅವಕಾಶ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟ ಹಾಗೆ ಆಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇದನ್ನು ಪುನರ್ ಪರಿಶೀಲಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆ.

ಇನ್ನೊಂದು ಏನೆಂದರೆ ಪುಟ ೭ರಲ್ಲಿ ಕ್ಲಾಸ್ ೭—೪ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತದೆ :—

"Where there is a dispute as regards any defect in the building or material used, or any unauthorised change in the construction as to whether it is reasonably possible for the promoter to rectify any such defect or change or as regards the amount of reasonable compensation payable in respect of any such defect or change which cannot be, or is not, rectified by the promoter the matter shall, on payment of such fee as may be prescribed, be referred to decision to such officer not lower in rank than a Superintending Engineers as the State Government may by general or special order specify in this behalf, within a period of two years from the date of handing over possession. Such officer shall after such enquiry as he deems necessary, record his decision, which shall be final."

ಈಗ ಸರಿಯಾದ ಏನು ಮೆಟೀರಿಯಲ್ಸ್ ಇರಬೇಕು, ಯಾವ ರೀತಿ ಡಿಸೈನ್ ಇರಬೇಕು, ಯಾವ ರೀತಿ ಸ್ಪೆಸಿಫಿಕೇಷನ್ ಇರಬೇಕು ಎಂಬುದರಲ್ಲಿ ಏನಾದರೂ ಡಿಸ್‌ಪ್ಯೂಟ್ ಬಂದರೆ ಯಾರೋ ಒಬ ಸೂಪರಿಂಟೆಂಡಿಂಗ್ ಇಂಜಿನಿಯರ್‌ಗೆ ಅದನ್ನು ರೆಫರ್ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇವೊತ್ತಿನ ಒಂದು ಪರಿಸ್ಥಿತಿಯಲ್ಲಿ ದೇಶದಲ್ಲಿ ಏನು ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಇದ್ದಾರೆ, ಅವರು ಹಣ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವ ಯೋಚನೆಯನ್ನು ಮಾಡುತ್ತಾರೆಯೇ ವಿನಹ ನಿಷ್ಠಾವಂತರಾಗಿ ಒಳ್ಳೆಯ ಕೆಲಸ ಮಾಡುವವರು ಬಹಳ ಕಡಿಮೆಯಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇವರ ವ್ಯಾಲ್ಯುಯೇಶನ್ ಮಾಡುವಾಗ ಅವರು ಯಾವ ಕಡೆ ಹೆಚ್ಚು ನಿಗಾ ವಹಿಸಿ ಮಾಡುತ್ತಾರೆಂದು ನಾವು ಊಹಿಸಬಹುದು. ಉದಾಹರಣೆಗೆ ವಿಧಾನಸೌಧದಲ್ಲಿ ಕೆಲಸಮಾಡುವ ಒಬ್ಬ ಬಡ ಕ್ಲಾರ್ಕ್ ಡಿಸ್‌ಪ್ಯೂಟ್ ರೈಸ್ ಮಾಡಿದರೆ ಅವನ ಮಾತು ಇವರು ಕೇಳುತ್ತಾರೆಯೋ ಅಥವಾ ಮನೆಯ ಮಾಲೀಕನ ಮಾತು ಕೇಳುತ್ತಾರೆಯೇ ಎಂದು ನೋಡಬೇಕು, ಏಕೆಂದರೆ ಇವೊತ್ತಿನ ದಿವಸ ಲೈಸೆನ್ಸ್ ಕೊಡುವಾಗ, ಬರೆಸಿಕೊಳ್ಳುವಾಗ, ಮನೆ ಕಟ್ಟುವಾಗ ಮತ್ತು ಮ್ಯಾಟೀರಿಯಲ್ಸ್ ವಿಚಾರಗಳಲ್ಲಿ ಯಾವಯಾವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರದಲ್ಲಿ ನಡೆಯುತ್ತಾ ಇದೆ ಎಂದು ತಮಗೆ ಗೊತ್ತಿದೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ಇವತ್ತು ಕಾರ್ಪೊರೇಷನ್, ಟ್ರಸ್ಟ್ ಬೋರ್ಡ್, ಮತ್ತಿತರ ಆಫೀಸುಗಳು ಯಾವ ರೀತಿ ನಡೆಯುತ್ತಿದೆ ಎಂದು ತಮಗೆ ಗೊತ್ತಿದೆ. ಪರಿಸ್ಥಿತಿ ಹೀಗಿರಬೇಕಾದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಒಬ್ಬ ಜುಡಿಶಿಯಲ್ ಪರಸನಾಲಿಟಿ ಇರಬೇಕೇ ಹೊರತು ಈ ರೀತಿಯ ಆಫೀಸರನ್ನು ಹಾಕಿದರೆ ಅದರಿಂದ ನ್ಯಾಯವನ್ನು ದೊರಕಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ನೀವು ಜುಡಿಶಿಯಲ್ ಮೆಂಬರಿಗೆ ಒಂದು ಟೈಂ ಲಿಮಿಟ್ ಹಾಕಿ ಇಷ್ಟು ಸಮಯದಲ್ಲಿ ತೀರ್ಮಾನ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳಿ. ಅದು ಬಿಟ್ಟು ಇದನ್ನು ಒಬ್ಬ ಇಂಜಿನಿಯರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟರೆ ಇದರಿಂದ ಬಹಳ ಜನರಿಗೆ ತೊಂದರೆಯಾಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಬಡವರಿಗೆ ಇದರಿಂದ ಅನಾನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆಯೇ ಹೊರತು ಅನುಕೂಲವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ಅದಕ್ಕೆ ಸೂಕ್ತ ತಿದ್ದುಪಡಿ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತೇನೆ.

ಇನ್ನೊಂದು ವಿಷಯ. ಪುಟ ೯ ರಲ್ಲಿ ಯಾರು ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಮಾಡುತ್ತಾ, ಅವರು ಅದಕ್ಕನು ಗುಣವಾಗಿ ನಡೆಯದೆ ಹೋದರೆ ಯಾರು ಫ್ಲಾಟ್ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ, ಅಂಥವರು ಶಿಕ್ಷೆ ಮತ್ತು ಫೈನಿಗೆ ಗುರಿಯಾಗುತ್ತಾರೆ. ಫೈನ್ ಒಂದು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ನನಗನಿಸುತ್ತದೆ- ಇದು ಬಹಳ ಜಾಸ್ತಿ ಎಂದು. ೨೦ ಸಾವಿರ ಒಂದು ಫ್ಲಾಟಿಗೆ ನಾಲ್ಕು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಅಡ್ವಾನ್ಸ್ ಕೊಡಬೇಕಗುತ್ತದೆ. ಆಮೇಲೆ ಕಂತು ಕಟ್ಟುವುದಕ್ಕೆ ಆಗವುದಿಲ್ಲವೆಂದು ಆದಾಗ ಅದಕ್ಕೆ ೯ ಪರ್ಸೆಂಟ್ ಇಂಟರೆಸ್ಟ್ ಹಾಕುತ್ತೀರಿ. ಮತ್ತು ಕಂತು ಒಂದು ಸಲ ಕಟ್ಟದೆ ಹೋದರೆ ಒಂದು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುವುದು ನ್ಯಾಯವೇ ? ಹೌಸಿಂಗ್ ಬೋರ್ಡಿನಲ್ಲಾದರೂ ೨೫ ವರ್ಷದವರಿಗೆ ಕಟ್ಟುವ ಪರಿಸ್ಥಿತಿ ಇದೆ. ಅದರಂತೆಯೂ ಇಲ್ಲಿ ಒದಗಿಸಿಲ್ಲ ಆ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಬಗ್ಗೆ ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಏನೂ ಇಲ್ಲ. ಅದನ್ನು ಹಾಕಿದ್ದರೆ ಕಂತಾದರೂ ಕಡಿಮೆಯಾಗುತ್ತಿತ್ತು. ಉದಾಹರಣೆಗೆ ಒಬ್ಬ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಮಾಡುತ್ತಾನೆ. ಅವನ ೨೦ ಕಂತಿನಲ್ಲಿ ಒಂದು ಕಂತು ಕಟ್ಟದೆ ಬಿಟ್ಟರೆ ಒಂದು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಫೈನ್ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುವುದು ತೀರಾ ಅನ್ಯಾಯ. ಏಕೆಂದರೆ ಇದರಿಂದ ಮಾಲೀಕನಿಗೆ ಏನೂ ತೊಡಕು ಆಗುವುದಿಲ್ಲ : ಅವನಿಗೆ ಶಕ್ತಿ ಇದೆ, ಅವನು ಬದುಕುತ್ತಾನೆ. ಆದರೆ ಸಾಮಾನ್ಯ ಜನರು ಯಾರಿದ್ದಾರೆ ಅವರಿಗೆ ಇದರಿಂದ ದೊಡ್ಡ ಪ್ರಮಾದವಾಗುತ್ತದೆ. ಇದರಿಂದ ಅಪ್ಪರ ಮಿಡ್ಲ್ ಕ್ಲಾಸ್ ಜನ ಏನಿದ್ದಾರೆ ಆವರಿಗೆ ಮಾತ್ರ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅದನ್ನು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತೇನೆ. ಅದರ ಬದಲು ನಾಮಿನಲ್ಲಾಗಿ ಒಂದು ೨೦೦ ರೂಪಾಯಿ ಫೈನ್ ಹಾಕಬಹುದೆಂದು ಸಲಹೆ ಮಾಡುತ್ತೇನೆ.

ಇನ್ನೊಂದು ಏನೆಂದರೆ, ಪುಟ ೧೧ ರಲ್ಲಿ ಅಫೆನ್ಸಸ್ ಬೈ ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಸ್ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅದು ಈ ರೀತಿ ಇದೆ :—

> "Any premoter who, without reasonable excuse, fails to comply with or contravenes any provisions of this Act of any rule made thereunder shall (where no other penalty is expressly provided for) on conviction, be punished with imprisonment for a term which may extend to one year or with fine which may extend to two thousand rupees, or with both, and a promoter who commits criminal breach of trust of any amount advanced or deposited with him for the purposes mentioned in section 5 shall, on conviction be punished with i nprinsoment for term which may extend to four years, or with fine, or with both."

ಇದು ಕ್ರಿಮೀನಲ್ ಬ್ರೀಚ್ ಆಫ್ ಟ್ರಸ್ಟ್ ಆಗುವ ಬಗ್ಗೆ ನಾನು ಏನೂ ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ. ಇಲ್ಲಿ ಏನು ಹೇಳುತ್ತದೆ ಅಂದರೆ, ರೂಲ್ಸ್‌ಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ನಡೆದುಕೊಂಡರೆ ಅವನಿಗೆ ಎರಡು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಫೈನ್ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತೀರಿ. ಒಬ್ಬ ಮನುಷ್ಯ ಕಾನೂನು ಪ್ರಕಾರ ಪ್ಲಾನ್ ತಗೆದುಕೊಂಡರೆ ಅವನು ಇಂತಹ ಮ್ಯಾಟೀರಿಯಲ್ ಉಪಯೋಗಿಸದೆ ಕಟ್ಟುತ್ತಾನೆ. ಆಮೇಲೆ ನೀವು ಅದನ್ನು ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಬ್ರೀಚ್ ಎಂದು ಹೇಳವುದಕ್ಕಾಗುವುದಿಲ್ಲ. May be, he has done it honestly in accordanc with the specifications, or may be, some contactor whom he believed has not been able to provide the necessary material or may be, some contractor has duped him, and so he has not been able to construct the flat in a proper manner.

ಅಲ್ಲಿ ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಬ್ರೀಚ್ ಆಫ್ ಟ್ರಸ್ಟ್ ಏನೂ ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದರಿಂದ ಅವನಿಗೆ ತಪ್ಪಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶವಾಗುತ್ತದೆ. ಲಕ್ಷಾಂತರ ರೂಪಾಯಿ ಇದ್ದವನು ಇಂತಹ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಒಂದು ಎರಡು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಕೊಟ್ಟರೆ ಅವನು ಹೊರಟು ಹೋಗುತ್ತಾನೆ.

Mr. Chairman (Sri V. Mariyappa) *in the Chair*:

ಎರಡು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟರೆ ಏನು ಬೇಕಾದರೂ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕ್ಲಾಜನ್ನು ಸ್ವಲ್ಪ ಸ್ಟ್ರಿನ್‌ಜೆಂಟಾಗಿ ಮಾಡಬೇಕು ಎಂದು ನನ್ನ ಸ್ಪಷ್ಟವಾದ ಅಭಿಪ್ರಾಯ.

ಇನ್ನೊಂದು ವಿಷಯವನ್ನು ನಾನು ಅರಿಕೆಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆ ಅದೇನೆಂದರೆ ಇದು ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಕೋ-ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿ ಮಾಡಿ ಆ ಸೊಸೈಟಿಗಳ ಮೂಲಕ ಮಾಡಬೇಕು ಎನ್ನುವ ಒಂದು ಅಭಿಪ್ರಾಯ ಬರುವ ಹಾಗೆ ಇದೆ. ಇದರಲ್ಲಿ ಸೊಸೈಟಿ, ಕಂಪೆನಿ ಮತ್ತು ಇಂಡಿವಿಜುಯಲ್ ಮೂರು ಇದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಸರ್ಕಾರದವರು ಹೆಚ್ಚು ಸೊಸೈಟಿಗಳಿಗೆ ಅವಕಾಶ ಮಾಡಿಕೊಡುವುದಕ್ಕೆ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಬೇಕು. ಇಷ್ಟು ಮಾತ್ರ ಹೇಳಿ ಈ ಮಸೂದೆಯ ಮೇಲೆ ಮಾತನಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಕ್ಕಾಗಿ ಅಧ್ಯಕ್ಷರಿಗೆ ವಂದಿಸಿ ನಾನು ನನ್ನ ಮಾತನ್ನು ಮುಗಿಸುತ್ತೇನೆ.

3-30 P.M.

ಶ್ರೀ ಟಿ. ಆರ್. ಶಾಮಣ್ಣ (ಕೋಟೆ):—ಮಾನ್ಯ ಅಧ್ಯಕ್ಷರೇ, ಮಾನ್ಯ ಪೌರಾಡಳಿತ ಮಂತ್ರಿಗಳು ಈ ಸಭೆಯ ಮುಂದೆ ಮಂಡಿಸಿರತಕ್ಕ ೧೯೭೨ನೇ ಇಸವಿ ಮೈಸೂರು ಓನರ್‌ಷಿಪ್ ಫ್ಲಾಟ್ಸ್ ರೆಗ್ಯುಲೇಷನ್ ಆಫ್ ದಿ ಪ್ರಮೋಷನ್ ಆಫ್ ಕನ್‌ಸ್ಟ್ರಕ್ಷನ್‌ಸೇಲ್ ಮ್ಯಾನೇಜ್‌ಮೆಂಟ್ ಅಂಡ್ ಟ್ರಾನ್ಸ್‌ಫರ್ ಬಿಲ್ಲಿನ ಬಗ್ಗೆ ಕೆಲವು ವಿಚಾರಗಳನ್ನು ಹೇಳುವುದಕ್ಕೆ ನಾನು ಅಪೇಕ್ಷೆಪಡುತ್ತೇನೆ. ಇಂಥಾ ಬಿಲ್ಲು ಹಿಂದೆಯೇ ಬಂದಿದ್ದರೆ ಬಹಳ ಚೆನ್ನಾಗಿತ್ತು. ಏತಕ್ಕೆಂದರೆ ಇದರಿಂದ ಪಟ್ಟಣಗಳು ವರ್ಟಿಕಲ್ ಆಗಿ ಬೆಳೆಯುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶವಾಗುತ್ತದೆ. ಪಟ್ಟಣದ ವಿಶಾಲವನ್ನು ಆದಷ್ಟೂ ಕಡಿಮೆ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಿದರೆ ಹೆಚ್ಚು ಜನಗಳಿಗೆ ಮನೆಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇದನ್ನು ಮೊದಲೇ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಬಂದಿದ್ದರೆ ಚೆನ್ನಾಗಿತ್ತು. ಇದರ ಉದ್ದೇಶ ಏನು ಎಂದರೆ ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬರಿಗೂ ಸೈಟುಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲದಿದ್ದರೂ ಕೂಡ ಮಹಡಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸಿ ಕೊಡುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಬೊಂಬಾಯಿ ಮತ್ತು ಮದ್ರಾಸುಗಳಲ್ಲಿರುವ ಹಾಗೆ ಮನೆಗಳಲ್ಲಿ ವಾಸ ಮಾಡತಕ್ಕವರೇ ಅದರ ಮಾಲೀಕತ್ವವನ್ನು ವಹಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕೆ ಅನುಕೂಲ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೋಸ್ಕರ ಈ ಬಿಲ್ಲನ್ನು ತಂದಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ನಾನು ತಿಳಿದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ. ಬೊಂಬಾಯಿನಲ್ಲಿ ಅನೇಕ ಕಡೆ ಫ್ಲಾಟುಗಳ ಓನರ್‌ಷಿಪ್ ಇರುವ ಮನೆಗಳು ಇವೆ. ಅದು ಸಕ್ಸೆಸ್ ಆಗಿ ನಡೆಯುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅಲ್ಲಿ ಯಾವ ರೀತಿ ನಡೆಯುತ್ತವೆ ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಬಿಲ್ಲು ಮತ್ತು ಅಲ್ಲಿಯ ವ್ಯವಹಾರಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ವಿವರಗಳನ್ನು ತರಿಸಿಕೊಂಡು ಆ ತತ್ವವನ್ನು ಅನುಸರಿಸಿ ಇದರಲ್ಲಿರತಕ್ಕ ಲೋಪದೋಷಗಳು ಅನುಕೂಲ ಮತ್ತು ಅನಾನುಕೂಲಗಳನ್ನು ನೋಡಿ ಈ ಬಿಲ್ಲನ್ನು ಡ್ರಾಫ್ಟ್ ಮಾಡಿದ್ದರೆ ಚೆನ್ನಾಗಿತ್ತು ಎಂದು ನಾನು ತಿಳಿದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ.

ಶ್ರೀ ಬಿ. ಬಸವಲಿಂಗಪ್ಪ .— ಹಾಗೆ ಮಾಡಿದ್ದೇವೆ.

ಶ್ರೀ ಟಿ. ಆರ್. ಶಾಮಣ್ಣ .— ಈಗ ಮೊದಲನೆಯದಾಗಿ ಒಂದು ಪ್ರಶ್ನೆ ಬರುತ್ತದೆ. ಈಗ ಹಳೆಯ ಪಟ್ಟಣಗಳಲ್ಲಿ ಇಂಥಾ ಫ್ಲಾಟುಗಳಿಗೆ ಅನುಕೂಲ ಆಗತಕ್ಕಂಥಾ ನಿವೇಶನಗಳು ಸಿಕ್ಕುವುದು ಕಷ್ಟ. ಒಂದು ವಿಷಯವೇನೆಂದರೆ ಒಂದು ಕಡೆ ನಮ್ಮ ಆಡಳಿತವನ್ನು ನಡೆಸತಕ್ಕ ಪಕ್ಷದವರು ಸೋಷಲಿಜಂ ಆಗಬೇಕು, ರಿಫಾರಂ ಆಗಬೇಕು ಎನ್ನುವ ಒಂದು ವಾದವನ್ನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮತ್ತೊಂದು ಕಡೆ ಮಧ್ಯಸ್ಥಗಾರರ ಒಂದು ಸಹಕಾರದಿಂದ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಬೇಕೆಂದು ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇವರ ಉದ್ದೇಶ ಇಷ್ಟೆ ಎಂದು ಕಾಣುತ್ತದೆ.

ಈಗ ಕೆಲವರು ಹೆಚ್ಚಿನ ಬಂಡವಾಳವನ್ನು ಹಾಕಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಧ್ಯವಾಗಲಿ ಎನ್ನುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಈ ಒಂದು ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ: ಯಾರು ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುವುದಕ್ಕೆ ಮುಂದೆ ಬರುತ್ತಾರೆ ಅಂಥವರಿಗೆ ಅವಕಾಶ ಮಾಡಿಕೊಡುವುದು ಮತ್ತು ಅವರಿಗೆ ಫ್ಲಾಟುಗಳನ್ನು ನೀಡಿ ಯಾರು ಆ ಮನೆಯಲ್ಲಿ ವಾಸಮಾಡುತ್ತಾರೆಯೋ ಅವರಿಗೆ ಮಾರುವುದಕ್ಕೆ ಈ ಮಸೂದೆ ಸಹಾಯಕವಾಗಿದೆ ಎಂದು ನಾನು ತಿಳಿದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಈಗ ಹೌಸಿಂಗ್ ಬೋರ್ಡ್‌ನವರು ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಅದು ಮೊದಲು ಒಂದು ಸಂಸ್ಥೆಯಾಗಿ ಪ್ರಾರಂಭವಾಯಿತು. ಹೌಸ್‌ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಕಾರ್ಪೊರೇಷನ್ ಒಂದು ಸಂಸ್ಥೆ. ಈ ಸಂಸ್ಥೆಗಳ ಮುಖಾಂತರ ಈ ಕೆಲಸಗಳನ್ನು ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಆಗುತ್ತಾ ಇರಲಿಲ್ಲವೆ ? ಇದರಲ್ಲಿ ಮಧ್ಯಸ್ಥಗಾರರನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಬಂದು ಅವರು ಹೆಚ್ಚು ಲಾಭವನ್ನು ಸಂಪಾದನೆ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶವಾಗುವುದಿಲ್ಲವೆ ಎಂಬುವನ್ನು ಯೋಚನೆಮಾಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ಇದರಲ್ಲಿ ಬಡವರಿಗೆ ಅನುಕೂಲ ಆದರೆ ಸಂತೋಷ. ಆದರೆ ಬಡವರಿಗೆ ಸಹಾಯ ಮಾಡತಕ್ಕಂಥ ಸಂದರ್ಭವನ್ನು ಒದಗಿಸಿ ಇದರಿಂದ

ಅನಾನುಕೂಲ ಏನಾದರೂ ಹೆಚ್ಚಾಗುತ್ತದೆಯೋ ಎಂಬುದನ್ನು ನೋಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ಇಂಥಾ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಬೇಕಾದ ಪಕ್ಷದಲ್ಲಿ ಅದಕ್ಕೆ ಬೇಕಾದಂತಹ ಜಾಗವನ್ನು ಒದಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ತಕ್ಕ ಕ್ರಮವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಫ್ಲಾಟುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುವಾಗ ದೊಡ್ಡ ದೊಡ್ಡ ನಿವೇಶನಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ ಅದಕ್ಕೆ ಬೇಕಾದಂತಹ ಸೈಟುಗಳು ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಟ್ರಸ್ಟ್ ಬೋರ್ಡ್ ಕಾರ್ಪೊರೇಷನ್ ಮತ್ತು ಮುನಿಸಿಪಾಲಿಟಿಗಳು ಇಂಥಾ ಒಂದು ವಿಷಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಅದಕ್ಕೆ ಬೇಕಾದಂಹ ಜಾಗಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸಿಕೊಟ್ಟರೆ ಅದನ್ನು ಕಟ್ಟುವುದಕ್ಕೆ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆ ಈಗ ಯಾವರೀತಿ ಪ್ರೈವೇಟ್ ಇಂಡಿವಿಜುಯಲ್ ಪ್ರಮೋಟಸ್ ತೆಗೆದುಕೋಡು ಇದನ್ನು ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶ ಇದೆಯೋ ಹಾಗೆ ಹೌಸಿಂಗ್ ಕಾರ್ಪೋರೇಷನ್ನಿನವರು, ಹೌಸಿಂಗ್ ಬೋರ್ಡಿನವರು ಇದನ್ನು ಏತಕ್ಕೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಮಾಡಬಾರದು ಎಂಬುದನ್ನು ಸ್ವಲ್ಪ ಆಲೋಚನೆ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ಒಂದು ಕಡೆ ಪಬ್ಲಿಕ್ ಸೆಕ್ಟರ್ ಇದನ್ನು ನಡೆಸಿಕೊಂಡು ಇನ್ನೊಂದು ಕಡೆ ಪ್ರೈವೇಟ್ ಸೆಕ್ಟರಿನಲ್ಲಿ ನಡೆಸುವುದಾದರೆ ಅದರಲ್ಲಿ ಒಬ್ಬರಲ್ಲಿ ಸ್ವಲ್ಪ ಕಾಂಪ್ಲಿಕೇಷನ್ ಬಂದರೆ ಮತ್ತೊಬ್ಬರು ಅದನ್ನು ತಿದ್ದಿಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕೆ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತ ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್‌ಗಳಿಗೆ ಪೂರ್ತಿ ಕೊಟ್ಟು ಮಾಡುವುದರಲ್ಲಿ ಸ್ವಲ್ಪ ಇಕ್ಕಟ್ಟಿಗೆ ಸಿಕ್ಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಬಗ್ಗೆ ಸ್ವಲ್ಪ ಎಚ್ಚರಿಕೆಯನ್ನು ವಹಿಸುವುದು ಒಳ್ಳೆಯದು ಎಂದು ಕಾಣುತ್ತದೆ.

ಆ ಮೇಲೆ ಡೆಫಿನಿಷನ್‌ನಲ್ಲಿ 'Flat' means a seperate and self-contained set of premises used or intended to be used for residence or office or show-room or shop or godown (and includes garage), the premises forimng gart of a building,'' ಎಂದು ಇದೆ ಇದರಲ್ಲಿ

The words '' premises of reasonable dimension '' should be added.

ಏತಕ್ಕೆಂದರೆ ಅನೇಕ ಸಂದರ್ಭಗಳಲ್ಲಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುವಾಗ ೪ × ೪ ಮತ್ತು ೬ × ೭ ಈ ತರಹ ಚಿಕ್ಕದಾಗಿ ಕಟ್ಟಿದರೆ ವಾಸಮಾಸಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಮತ್ತು ಅಂಗಡಿ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಎಲ್ಲಕ್ಕೂ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆ ಆದ್ದರಿಂದ ' ಪ್ರಿಮಿಸಸ್ ಆಫ್ ರೀಜನಬಲ್ ಡೈಮೆನ್ಷನ್ ಎಂಬು ಸೇರಿಸುವುದು ಬಹಳ ಅವಶ್ಯಕ ಎಂದು ನಾನು ತಿಳಿದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ.

ಆಮೇಲೆ ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಎನ್ನುವ ಹೊಸ ವರ್ಗದವರನ್ನು ಸೃಷ್ಟಿ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಈ ಮೂಲಕ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದೀರಿ. ಈ ವರ್ಗದವರನ್ನು ಸೃಷ್ಟಿ ಮಾಡುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಇಂದು ನಮ್ಮ ರಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಕೆಲಸವಿಲ್ಲದೇ ಇರುವ ಅನೇಕ ಜನ ಇಂಜಿನಿಯರುಗಳು ಇದ್ದಾರೆ. ಅವರುಗಳು ಏನಾದರು ಒಂದು ಸೊಸೈಟಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡರೆ ಅವರುಗಳನ್ನೇ ಪ್ರಮೋಟರುಗಳನ್ನಾಗಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು, ಅವರ ಮೂಲಕವೇ ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಬೇಕಾದ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಇದರಿಂದ ಅವರಿಗೆ ಸಹಾಯವಾಗುತ್ತದೆ. ಇವರಿಗೆ ಹಣದ ಅಭಾವವಿದ್ದರೆ ಹಣವನ್ನು ಸರ್ಕಾರದವರು ಒದಗಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಕೇವಲ ಬಂಡವಾಳ ಷಾಹಿ ಪ್ರಮೋಟರ್‌ಗಳಿಗೆ ಅವಕಾಶ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇ ಆದರೆ, ಅವರುಗಳು ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸುವಾಗ ಸಾಕಷ್ಟು ಅನುಭವವಿರುವ ಇಂಜಿನಿಯರುಗಳನ್ನು ಕೆಲಸಕ್ಕೆ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡು ಅವರ ಅನುಭವದ ಮೂಲಕ ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ಸರಿಯಾಗಿ ಕಟ್ಟಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಬದಲು ತಮಗಿಷ್ಟು ಬಂದಂತೆ ಕಟ್ಟಿಸಿಬಿಡುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇಂಜಿನಿಯರುಗಳಿಗೆ ಈ ಕೆಲಸವನ್ನು ಬಿಟ್ಟರೆ, ಕೆಲಸವನ್ನು ಸಮರ್ಪಕವಾಗಿ ಮಾಡಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶವಾಗುತ್ತದೆ ಕೆಲಸವಿಲ್ಲದ ಇಂಜಿನಿಯರುಗಳಿಗೆ ಈ ಒಂದು ಅವಕಾಶವನ್ನು ಸರ್ಕಾರದವರು ಕೊಡದಿದ್ದರೆ, ಹಣವಿರುವಂತಹ ಮೇಸ್ತ್ರಿಗಳು ಮತ್ತು ದೊಡ್ಡ ದೊಡ್ಡ ಕಂಟ್ರಾಕ್ಟರುಗಳೇ ಮುಂದೆ ಬರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ಸರ್ಕಾರದವರು ಸ್ವಲ್ಪ ಯೋಚನೆ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಹೇಳುತ್ತೇನೆ.

ಇನ್ನು ಮಾನ್ಯ ಕೃಷ್ಣನ್ ಅವರು ಹೇಳಿದಂತೆ ಮುಂಬೈನ ಸಬರ್ಬ್‌ನಲ್ಲಿ ಕೋ ಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಗಳ ಮೂಲಕ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸಲಾಗಿದೆ. ಇಂದು ಮಹಾರಾಷ್ಟ್ರದಲ್ಲಿ ಸಮಾರು ೪೦೦ ರಿಂದ ೫೦೦ ಇಂತಹ ಕೊ-ಆಪರೇಟೀವ್ ಸೊಸೈಟಿಗಳಿವೆ. ಹತ್ತು ಅಥವಾ ಇಪ್ಪತ್ತು ಜನ ಸೇರಿಕೊಂಡು ಇಂತಹ ಸೊಸೈಟಿಗಳನ್ನು ಅಲ್ಲಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ನಂತರ ಅವರು ಸಾಲ ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕಟ್ಟಡ ಕಟ್ಟಿಸುತ್ತಾರೆ ನಂತರ ಈ ಸೊಸೈಟಿಯಲ್ಲಿ ಮೆಂಬರ್‌ಷಿಪ್ ಪಡೆಯುವ ಮೂಲಕ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕೆ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆ. ಆ ರೀತಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಮೇಲೆ ಕಂತುಗಳ ಮೇಲೆ ಸಾಲವನ್ನು ತೀರಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶವಾಗುತ್ತದೆ. ಮುಂದೆ ಸೊಸೈಟಿಯವರು ಏನಾದರು ಜವಾಬ್ದಾರಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡರೆ, ಒಬ್ಬರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿರುವ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್‌ನ್ನು ಮತ್ತೊಬ್ಬರ ಹೆಸರಿಗೆ ವರ್ಗ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೂ ಅವಕಾಶವಿರುತ್ತದೆ, ಈ ಒಂದು ಅವಕಾಶ ಹೌಸಿಂಗ್ ಬೋರ್ಡಿನವರು ಕಟ್ಟಿಸಿಕೊಟ್ಟರೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಇಲ್ಲಿ ಪೂರ್ತಾ ಸಾಲ

(ಶ್ರೀ ಟಿ.ಆರ್. ಶಾಮಣ್ಣ)

ತೀರುವವರೆಗೆ ಬೇರೆಯಾವರ ಹೆಸರಿಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶವಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಎಲ್ಲ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಹೌಸಿಂಗ್ ಸೊಸೈಟಿಗಳಿಗೆ ಇಲ್ಲಿಯೂ ಪ್ರೋತ್ಸಾಹ ಕೊಟ್ಟರೆ, ಅವುಗಳ ಮೂಲಕ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸುವುದಕ್ಕೂ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ಹಣವನ್ನು ಸುಲಭವಾಗಿ ಒದಗಿಸುವುದಕ್ಕೂ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆಯಲ್ಲದೆ ಹೆಚ್ಚು ಜನ ಇದರ ಅನುಕೂಲ ಪಡೆಯುವುದಕ್ಕೂ ಅವಕಾಶವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದಕಾರಣ ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ತಕ್ಕ ಕಾರ್ಯಕ್ರಮ ಕೈಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದುದು ಉತ್ತಮವೆಂದು ನಾನು ತಿಳಿದು ಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ. ಮುಂದೆ ಕ್ಲಾಸ್ ಮೂರರಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

"General Liabilities of Promoter, under sub clause 2 (k) it is stated that a promoter, who constructs or intends to construct such block or building of flats, shall make a full and true diclosur of such other information and documents in such manner as may be prescribed and give or demand true copies of such of the documents referred to in any of the clauses of this sub-section as may be prescribed at a reasonable charge therefor."

ಅಂದರೆ ಯಾರು ಮನೆಯನ್ನು ಹೊಂದಬೇಕೆಂದು ಅಪೇಕ್ಷೆ ಪಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೋ ಅಂತಹವರಿಗೆ ಪ್ರಮೋಟರ್‌ಗಳಿಂದ ಅನ್ಯಾಯವಾಗಬಾರವೆಂದು ಈ ರೀತಿ ಬಿಗಿ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ನಾನು ಕೆಲವು ಸಲಹೆಗಳನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇನೆ. ಇಲ್ಲಿ ಹಾಕಿರತಕ್ಕಂಥ ಕ್ಲಾಸ್‌ನಲ್ಲಿ ಪ್ಲಾನ್ ಟೈಟಲ್ ಕೊಡುವಂತಿರಬೇಕು. ಏನು ಮೆಟೀರಿಯಲ್‌ಗಳನ್ನು ಉಪಯೋಗ ಮಾಡುತ್ತಾನೆಂಬುದನ್ನು ತಿಳಿಸುವಂತಿರಬೇಕು. ಕೆಲವರು ಖಾಸಗೀ ಜಾಗಗಳಲ್ಲಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಬಿಡಬಹುದು ಆದಕಾರಣ ಲೇಔಟ್ ಸ್ಯಾಂಕ್ಷನ್ ಆಗಿದೆಯೋ ಎಂಬುದನ್ನು ಸಹ ಅದರಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಿರಬೇಕು. ಪ್ಲಾನ್ ಮತ್ತು ಲೀಗಲ್ ಟೈಟಲ್ ಕೊಡುವುದರ ಜೊತೆಗೆ ಅಪ್ರೂವ್ಡ್ ಲೇಔಟ್ ಇರತಕ್ಕಂಥ ಡಾಕ್ಯುಮೆಂಟ್‌ನ್ನು ಕೊಟ್ಟರೆ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ರೀತಿ ಮಾಡುವುದರಿಂದ ಅನ್-ಆಥರೈಸ್ಡ್ ಆಗಿ ಕಟುವುದಕ್ಕೆ ತಡೆ ಉಂಟಾಗುತ್ತದೆಂದು ಹೇಳುತ್ತೇನೆ.

ಶ್ರೀ ಬಿ. ಬಸವಲಿಂಗಪ್ಪ. ಆ ಬಗ್ಗೆ ೧೫ ನೇ ಪೇಜ್‌ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

ಶ್ರೀ ಟಿ. ಆರ್. ಶಾಮಣ್ಣ. ನೋಡಿದ್ದೇನೆ. ಲೇಔಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಹಾಗೆ ಇಲ್ಲಿ ಹೇಳಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಬಗ್ಗೆ ಒಂದು ಹೊಸ ಕ್ಲಾಸ್ ಸೇರಿಸಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತೇನೆ.

ಇನ್ನೊಂದು ಮುಖ್ಯವಾದ ವಿಚಾರವೆಂದರೆ ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಮನೆ ಕಟ್ಟುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿಯೂ ಮಲ್ಟಿಸ್ಟೋರಿಡ್ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಕಟ್ಟುವಾಗ ಸರಿಯಾದ ಫೌಂಡೇಷನ್ ಇಲ್ಲದೆ ಕಟ್ಟಿ ನಂತರ ಒಂದೆರಡು ವರ್ಷಗಳಲ್ಲಿಯೇ ಕುಸಿದು ಬೀಳುವ ಪ್ರಸಂಗಗಳಿವೆ. ಮುಂಬೈನಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಆಗುತ್ತಿರುವುದನ್ನು ನಾವು ಪತ್ರಿಕೆಗಳಲ್ಲಿ ನೋಡುತ್ತಿದ್ದೇವೆ. ಕೆಲವು ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಮಾರುವುದಕ್ಕಾಗಿಯೇ ಕಟ್ಟಿಸಿ ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದರೆ, ಅದನ್ನು ಖರೀದಿಗೆ ಪಡೆದುಕೊಂಡವರಿಗೆ ತೊಂದರೆಯಾಗಬಹುದು. ಆದ್ದರಿಂದ ಫೌಂಡೇಷನ್ ಸರಿಯಾಗಿದೆಯೋ ಎಂಬ ಬಗ್ಗೆ ಒಂದು ಸರ್ಟಿಫಿಕೇಟ್ ಇದ್ದರೆ ಒಳ್ಳೆಯದು. ಅದಕ್ಕಾಗಿ ಇನ್ನೊಂದು ಕ್ಲಾಸನ್ನು ಸೇರಿಸುವುದು ಒಳ್ಳೆಯದೆಂದು ಕಾಣುತ್ತದೆ. In the case of multi-storeyed buildings, after sub-clause (e), the following new sub-clause as (ee) may be inserted :-

"A certificate from a competent engineer regarding the adequacy of foundation, proper construction, fitness for residence and the estimated cost of construction etc."

ಮುಂದೆ ಕ್ಲಾಸ್ ೭ರ ಸಬ್‌ಕ್ಲಾಸ್ ೩ ರಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

> "If any defect in the building or material used, or if any unauthorised change in the construction is brought to the notice of the promoter within a period of one year from the date of handing over possession, it shall wherever possible, be rectified by the promoter without further charge to the persons who have agreed to take the flats, and in other cases such persons shall be entitled to receive reasonable compensation for such defect or change."

ಒಂದು ವರ್ಷವಾದ ಮೇಲೆ ಆ ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿ ಏನಾದರೂ ಡಿಫೆಕ್ಟ್ಸ್ ಇದ್ದರೆ ಕಟ್ಟಿಸಿದವನನ್ನು ಹುಡು. ಕೊಂಡು ತಿರುಗಬೇಕು. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಒಂದನ್ನು ಬಿಟ್ಟರೆ ಬೇರೆ ಏನೂ ಆಧಾರವಿರುವುದಿಲ್ಲ ಈ ಕಾರಣದಿಂದ ಪ್ರಮೋಟರ್‌ಗೆ ಫ್ಲ್ಯಾಟಿನ ಪೂರ್ತಾ ಹಣವನ್ನು ಒಮ್ಮೆಗೆ ಕೊಡದೆ ೧೦ ಪರ್ಸೆಂಟ್ ಹಿಡಿದು ಖರೀದಿ ಮಾಡುವವರು ಕೊಡುವುದು ಒಳ್ಳೆಯದು. ಈ ರೀತಿ ಹಿಡಿದುಕೊಟ್ಟರೆ, ಪ್ರಮೋಟರ್ ಆ ಹಣವನ್ನು ಬಿಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕಾದರೂ ಬಂದು, ಏನಾದರೂ ಡಿಫೆಕ್ಟ್ಸ್ ಇದ್ದರೆ ಸರಿ ಮಾಡಿ ಕೊಡುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಜುಟ್ಟು ನಮ್ಮ ಕೈಯಲ್ಲಿ ಇದ್ದರೆ ಒಳ್ಳೆಯದು. ಒಂದು ವರ್ಷವಾದ ನಂತರ ಗೋಡೆಯಲ್ಲಿ ಬಿರುಕು ಬರಬಹುದು, ಒಳ್ಳೆಯ ಮರ ಹಾಕದೆ ಇರಬಹುದು, ಇಂಥಹ ನ್ಯೂನತೆಗಳು ಕಂಡುಬಂದಲ್ಲಿ ಅವರು ಸರಿಮಾಡಿಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಹತ್ತು ಪರ್ಸೆಂಟ್ ಹಣವನ್ನು ಹಿಡಿದು ಕೊಳ್ಳುವಂಥಹ ಒಂದು ಕ್ಲಾಸನ್ನು ಇದರಲ್ಲಿ ಸೇರಿಸುವುದು ಒಳ್ಳೆಯದು. ನಾವು ಅವನ ರಕ್ಷಣೆಯಲ್ಲಿರುವುದಕ್ಕಿಂತ ಅವನೇ ನಮ್ಮ ರಕ್ಷಣೆಯಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಮಾಡುವುದು ಒಳ್ಳೆಯದು. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಗಿನ ಕ್ಲಾಸನ್ನು ಸೇರಿಸುವುದು ಒಳ್ಳೆಯದು : Under clause 7, after sub-clause (3) it is better the following is added :

> "To ensure that the promoter carries out and rectifies the defects if any of the building, that ten percent of the total cost of the building be held in deposit for one year in such manner as the Government may decide."

ಇದನ್ನು ದಯವಿಟ್ಟು ಸೇರಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆ.

ಇದರಲ್ಲಿ ಶಾಶ್ವತವಾಗಿ ಇಂಡಿಪೆಂಡೆಂಟ್ ಆದ ಫ್ಲಾಟ್ಸ್‌ಗಳನ್ನು ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಇಲ್ಲಿ ಹೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಇದರ ಮೇಲೆ ಇಲ್ಲಿರುವ ಕ್ಲಾಸು 7 ಹೀಗಿದೆ :—

Under Clause 7 subclause (4) it is stated :

> Where there is a dispute as regards any defect in the building or material or material used, or any unauthorised change in the construction or as to whether it is reasonably possible for the promoter to rectify any such defect or change or change as regards the amount of reasanoble compensation payable in respect of any such defect or change which cannot be, or is not, rectified by the promoter the matter shall, on payment of such fee as may be prescribed, be referred for decision to such officer not lower in rank than a Superintending Engineer, as the State Government may by general or special order specify in this behalf, within a period of two years from the date of handing over possession."

(ಶ್ರೀ ಟಿ. ಆರ್. ಶಾಮಣ್ಣ)

So, as far as possible, it is better each unit is kept separate.

ಸಾಧಾರಣವಾಗಿ ಈ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ಇರುವ ಸಂಸಾರದವರು ಸುಖದಿಂದ ಇರಬೇಕು ಎನ್ನುವುದೇ ನಮಗೆ ಇದರ ಉದ್ದೇಶ, ಇಲ್ಲಿರುವ ಹೆಂಗಸರುಗಳು ಜಗಳ ಮುಂತಾದವನ್ನು ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದರೆ ಅದು ಸರಿಯಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ, ಇಲ್ಲಿರುವ ಸಂಸಾರದವರು ಎಲ್ಲರೂ ಒಬ್ಬರಿಗೊಬ್ಬರು ಹೊಂದಿಕೊಂಡು ಹೋಗಬೇಕು. ಬೊಂಬಾಯಿಯಲ್ಲಿ ಇದೇ ರೀತಿಯಾಗಿ ಫ್ಲಾಟ್ಸ್‌ಗಳನ್ನು ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ ಇಲ್ಲಿರುವ ಫ್ಲಾಟುಗಳನ್ನು ಸರಿಯಾಗಿ ನೋಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಮ್ಯಾನೇಜಿಂಗ್ ಕಮಿಟಿ ಎಂದು ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಇದ್ದಾರೆ ಅವರೇ ಇಲ್ಲಿ ಏನಾದರೂ ನ್ಯೂನತೆಗಳು ಬಂದರೆ ಅದನ್ನು ಅವರೇ ಪರಿಹರಿಸಿಕೊಡುತ್ತಾರೆ. ಇದಕ್ಕೋಸ್ಕರ ನಾನು ಇದೇ ಕ್ಲಾಸು 12ರಲ್ಲಿ ಒಂದು ಸಬ್ ಕ್ಲಾಸು ತರುವುದು ಯುಕ್ತವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಇಲ್ಲಿ ಒಂದು ತಿದ್ದುಪಡಿ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದೇನೆ. ಸರಕಾರದವರು ಇದನ್ನು ಒಪ್ಪಬಹುದು. ನಾನು ತಂದಿರುವ ತಿದ್ದುಪಡಿ ಈ ರೀತಿ ಇದೆ:

> "In the case of any dispute regarding the rights and liabilities among the co-flat owners the Registrar of Co-operative Societies may refer the matter to an arbitrator to decide about the dispute."

ಇದನ್ನು ಸರಕಾರ ಯೋಜನೆ ಮಾಡಿ ಯಾವ ರೀತಿಯಾಗಿ ಇಲ್ಲಿನ ಡಿಸ್‌ಪ್ಯೂಟುಗಳನ್ನು ಪರಿಹರಿಸಬಹುದು ಆ ರೀತಿ ಮಾಡಲು ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆ. ಒಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಇಲ್ಲಿ ವಾಸಮಾಡುವ ಜನರು ಬಹುತೇಕ ಮಧ್ಯಮ ವರ್ಗದ ಬಡಜನರು ಆಗಿರುವುದರಿಂದ ಇವರಿಗೆ ಸಾಕಷ್ಟು ಅನುಕೂಲಗಳನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಡಬೇಕು, ಇದನ್ನು ಸರಕಾರ ಯೋಚನೆ ಮಾಡಬೇಕು.

ಇದರಲ್ಲಿ ನಾನು ನೋಡಿದಂತೆ ಯಾವ ವೆಸ್ಟೆಡ್ ಇಂಟರೆಸ್ಟ್‌ಗಳೂ ಇರುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶ ಮಾಡಿಲ್ಲ, ಹಿಂದುಳಿದ ಕೆಲವು ವರ್ಗಗಳವರಿಗೆ ಸ್ಲಂಸ್‌ಗಳಲ್ಲಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಅವರಿಗೆ ಬೇರೆ ರೀತಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಡುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಇಂತಹ ಫ್ಲಾಟುಗಳಲ್ಲಿ ಬಹುತೇಕ ಬರುವವರು ಮಧ್ಯಮವರ್ಗದ ಜನರಾಗಿರುವುದರಿಂದ ಇವರಿಗಾಗಿ ಆದಷ್ಟು ಅನುಕೂಲಗಳನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಡಬೇಕು ಮತ್ತು ಇಂತಹ ಜನರನ್ನು ಎಕ್ಸ್‌ಪ್ಲಾಯಿಟ್ ಮಾಡಲು ಅವಕಾಶ ಮಾಡಿಕೊಡಬಾರದು, ಇದಕ್ಕಾಗಿ ಏನೇನು ಕಾರ್ಯಕ್ರಮಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕೋ ಅವನ್ನು ಸರಿಯಾಗಿ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ತಕ್ಕ ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಮಾಡಬೇಕು. ಇದು ಸರಿಯಾಗಿ ಮಾಡಬೇಕಾದರೆ ಇದಕ್ಕೆ ಸಾಕದಷ್ಟು ಹಣ ಕೊಡದೇ ಇದ್ದರೆ ಇದರಿಂದ ಹೆಚ್ಚು ಅನುಕೂಲಗಳನ್ನು ಮಾಡಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಇದಕ್ಕಾಗಿ ಬೇರೆ ಯಾವುದಾದರೂ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಇಂತಹ ಫ್ಲಾಟ್ಸ್‌ಗಳನ್ನು ಕೊಂಡುಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಹಣ ಕೊಡುವ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಮಾಡಬೇಕು. ಸಾಧಾರಣವಾಗಿ ಮನೆ ಕಟ್ಟಿಕೊಳ್ಳುವ ಶಕ್ತಿ ಇರುವವರು ಬೇರೆ ಸೈಟುಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಇಲ್ಲಿ ಯಾರಿಗೆ ಸ್ವಂತವಾಗಿ ಮನೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಶಕ್ತಿ ಇಲ್ಲವೋ ಮತ್ತು ಬಾಡಿಗೆ ಹೆಚ್ಚು ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದಾರೋ ಅಂಥಹವರು ಇಂಥಹ ಫ್ಲಾಟ್ಸ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ವಾಸ ಮಾಡಲು ಬರುತ್ತಾರೆ. ಇಂಥಹವರಿಗೆ ಹಣದ ಸಹಾಯ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಹಿಂದೆ ಹೌಸಿಂಗ್ ಬೋರ್ಡಿನ ಮೂಲಕ ಸಾಲವಾಗಿ ಹಣ ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದರು. ಇದರಿಂದ ಕೆಲವರು ಮನೆ ಕಟ್ಟಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಹಾಯವಾಗುತ್ತಿತ್ತು. ಈಚೆಗೆ ಮಾನ್ಯ ಮಂತ್ರಿಗಳು ಹೌಸಿಂಗ್ ಬೋರ್ಡಿನಿಂದ ಸಾಲಕೊಡುವುದನ್ನು ತಡೆ ಹಿಡಿಯಬೇಕೆಂದು ಆರ್ಡರು ಮಾಡಿದ್ದಾರೆಂದು ಕೇಳುತ್ತೇನೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಕಾರಣವೇನೋ ನನಗೆ ಗೊತ್ತಿಲ್ಲ. ಇದುವರೆಗೂ ಕೋಆಪರೇಟಿವ್ ಸೊಸೈಟಿಗಳು ಯಾವ ರೀತಿ ಮನೆ ಕಟ್ಟಲು ಸಾಲದ ಸಹಾಯವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದರೋ ಅದನ್ನು ಮುಂದುವರಿಸಿ ಅದನ್ನು ಉಪಯೋಗಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಹಾಯ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಸರಕಾರಕ್ಕೆ ಹೇಳುತ್ತೇನೆ.

ಇದರಲ್ಲಿ ಲಯಬಿಲಿಟಿ ಆಫ್ ದಿ ಪ್ರಮೋಟರ್ ಬಗ್ಗೆ ಸಾಕಾದಷ್ಟು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಇದರಲ್ಲಿ ಹಣದ ಅಭಾವದ ಪ್ರಶ್ನೆ ಬರುತ್ತದೆ. ಫ್ಲಾಟ್ಸ್‌ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟ ಮೇಲೆ ಅದನ್ನು ರಕ್ಷಣೆ ಮಾಡುವುದರ ಬಗ್ಗೆ ಇದನ್ನು ಸೂಪರ್‌ವೈಸ್ ಮಾಡಲು ಯಾವ ರೀತಿ ಮಾಡುತ್ತಾರೆ ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ಏನೂ ಹೇಳಲಿಲ್ಲ ಎಲ್ಲಾದರೂ ಒಂದು ಡಿಸ್‌ಪ್ಯೂಟ್ ಬಂದರೆ ಆಗ ಸೂಪರಿಂಟೆಂಡೆಂಟ್ ಇಂಜಿನೀಯರ್‌ರವರನ್ನು ಇಲ್ಲಿ ನೇಮಕ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಇದೆ, ಆದರೆ ಬೊಂಬಾಯಿಯಲ್ಲಿ ಇರುವ ಫ್ಲಾಟುಗಳಲ್ಲಿ ಅಲ್ಲಿನ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ಸೂಪರ್‌ವೈಸು ಮಾಡಲು ಅವರೇ ಒಂದು ರೀತಿಯಾದ ಕಮಿಟಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಅವರೇನು ಸಲಹೆ ಕೊಟ್ಟರೂ ಅದರಂತೆ ತಕ್ಕ ಕ್ರಮ ಸರಕಾರ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ. ನಮ್ಮಲ್ಲಿ ಈ ಬಿಲ್ಲಿನಂತೆ ನೋಡಿದರೆ ಇಂತಹ ಯಾವ ವ್ಯವಸ್ಥೆ

ವ್ಯವಹಾರ ಮಾಡಲು ಇಲ್ಲ. ಇಲ್ಲೂ ಕೂಡ ಪ್ಲಾಟುಗಳವರು ಒಂದು ರೀತಿಯಾದ ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಇಲ್ಲವೇ ಕಮಿಟಿ ರೀತಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಅವರು ಇಲ್ಲಿನ ಕಂಟ್ರಾಕ್ಟರುಗಳೊಡನೆ ವ್ಯವಹಾರ ಮಾಡಲು ಅವಕಾಶ ಮಾಡಿಕೊಡಬಹುದು. ಇದನ್ನು ಯಾವ ರೀತಿ ಮಾಡಬೇಕು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಮಾನ್ಯ ಮಂತ್ರಿಗಳು ರೂಲ್ಸುಗಳನ್ನು ಮಾಡುವಾಗ ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಸಲಹೆ ಮಾಡುತ್ತೇನೆ. ಸರಕಾರದವರೇನೋ ಇದರಲ್ಲಿ ಬೇಕಾದಷ್ಟು ಅಧಿಕಾರಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಇಂತಹ ಅನುಕೂಲಗಳನ್ನು ಯಾವ ರೀತಿ ಮಾಡಬಹುದು ಅದನ್ನು ರೂಲ್ಸುಗಳಲ್ಲಿ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತೇನೆ. ಬೊಂಬಾಯಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಮಹಾರಾಷ್ಟ್ರದಲ್ಲಿ ಇಂಥಹ ಪ್ಲಾಟ್ಸ್‌ಗಳು ಬೇಕಾದಷ್ಟು ಇವೆ. ಇಲ್ಲಿರುವ ಕೋಆಪರೇಟೀವ್ ಸೊಸೈಟಿ ರಿಜಿಸ್ಟ್ರಾರ್‌ರವರಿಗೆ, ಬರೆದು ಅವರು ಯಾವ ರೀತಿ ರೂಲ್ಸುಗಳನ್ನು ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಇಲ್ಲೂ ಕೂಡ ಅದರಂತೆ ರೂಲ್ಸುಗಳನ್ನು ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಸಲಹೆ ಮಾಡುತ್ತೇನೆ. ಇದರಿಂದ ಅಲ್ಲಿ ಏನೇನು ಅನಾನುಕೂಲಗಳು ಬಂದವು ಮತ್ತು ಅವರ ಅನುಭವ ಯಾವ ರೀತಿ ಇತ್ತು. ಎನ್ನುವುದನ್ನೆಲ್ಲಾ ತಿಳಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶವಾಗುತ್ತದೆ. ಒಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ ನಾನು ತಿಳಿದಂತೆ ಇದರಲ್ಲಿ ಯಾವ ವಿಧವಾದ ವೆಸ್ಟೆಡ್ ಇಂಟರೆಸ್ಟ್‌ಗಳಿಗೂ ಅವಕಾಶವಿರುವಂತೆ ಕಾಣುವುದಿಲ್ಲ. ಯಾವ ರೀತಿ ಇದನ್ನು ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಬಹುದು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಇಲ್ಲಿ ಯೋಚನೆ ಮಾಡಬೇಕಾದ್ದು ಸರಕಾರದ ಕರ್ತವ್ಯ. ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ನಾನು ಈಗಾಗಲೇ ಕೆಲವು ಅಮೆಂಡುಮೆಂಟುಗಳನ್ನು ಕಳುಹಿಸಿದ್ದೇನೆ. ಇದನ್ನು ಮಾನ್ಯ ಮಂತ್ರಿಗಳು ಯೋಚನೆ ಮಾಡಿ ಬೇಕಾದರೆ ಇದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಿ ಇಲ್ಲವೇ ಇದನ್ನು ನಿಯಮಾವಳಿಗಳನ್ನು ಮಾಡುವಾಗ ಸೇರಿಸುತ್ತೇವೆಂದು ಹೇಳಿದರೆ ಹಾಗೂ ಮಾಡಿ ಇದನ್ನು ಸರಿಪಡಿಸಬಹುದು. ಒಟ್ಟಿನಲ್ಲಿ ಈ ಬಿಲ್ಲನ್ನು ಒಪ್ಪಬಹುದು ಎಂದು ಹೇಳಿ ನನ್ನ ಮಾತುಗಳನ್ನು ಮುಗಿಸುತ್ತೇನೆ

ಶ್ರೀ ಕಾಗೋಡು ತಿಮ್ಮಪ್ಪ : — (ಸಾಗರ), ಮಾನ್ಯ ಅಧ್ಯಕ್ಷರೇ, ಅನಿವಾರ್ಯವಾಗಿ ನಮ್ಮ ದೇಶದಲ್ಲಿ ಪಟ್ಟಣಗಳು ಬೆಳೆಯುತಕ್ಕ ರೀತಿಯನ್ನು ನೋಡಿದರೆ ಇಂತಹ ಒಂದು ಕೆಲಸವನ್ನು ಮಾಡತಕ್ಕ ಸಂದರ್ಭ ಇವೊತ್ತು ಬಂದಿದೆ. ಗ್ರಾಮಾಂತರ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಒಂದು ಕಡೆ ಸತತವಾಗಿ ಹೀನ ಸ್ಥಿತಿಯಲ್ಲಿ ಬೆಳೆಯುತ್ತಾ ಇದ್ದರೆ ನಗರ ಪ್ರದೇಶಗಳು ಕೂಡ ಎಲ್ಲ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನೂ ಹೊಂದಿಕೊಂಡು ಇವು ಸ್ವೇಚ್ಛೆಯಾಗಿ ಬೆಳೆಯುತ್ತಿರುವುದನ್ನು ಇದನ್ನು ನಾವು ಗಮನಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ, ಇದು ಒಳ್ಳೆಯ ಲಕ್ಷಣವಲ್ಲ. ಈ ರೀತಿ ನಗರಗಳನ್ನು ಬೆಳೆಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಹಳ್ಳಿಗಳನ್ನು ಕಡೆಗಣಿಸತಕ್ಕದಲ್ಲ. ಇವು ದೇಶದ ಬೆಳವಣಿಗೆಗೆ ಒಳ್ಳೆಯ ಲಕ್ಷಣಗಳು. ಇದರಲ್ಲಿ ಅನೇಕ ತೊಂದರೆಗಳಿವೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ನಾನೂ ಒಪ್ಪುತ್ತೇನೆ. ನಗರ ಪ್ರದೇಶಗಳಲ್ಲಿ ಇದಕ್ಕಾಗಿ ವಿಶೇಷವಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಖರ್ಚು ಮಾಡಬೇಕಾಗಿ ಬರುತ್ತದೆ. ಇದನ್ನು ನಾವು ಪ್ರತಿಯೊಂದು ನಗರದಲ್ಲೂ ಇಂಥಹ ಪ್ರದೇಶಗಳು ವಿಪರೀತವಾಗಿ ಬೆಳೆಯುತ್ತಿರುವುದನ್ನು ದಿನ ನಿತ್ಯ ನಾವು ನೋಡುತ್ತಿದ್ದೇವೆ. ಇದರ ಜೊತೆಗೆ ಜನಸಂಖ್ಯೆಯೂ ಕೂಡ ಅದೇ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಬೆಳೆಯುತ್ತಿದೆ. ಇಂಥಹ ಸಮಸ್ಯೆಯನ್ನು ಬಗೆಹರಿಸಲು ಒಂದು ಕಾರ್ಯಕ್ರಮ ಅನಿವಾರ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ. ಹೆಚ್ಚು ಬೆಳವಣಿಗೆಗಳನ್ನು ಗ್ರಾಮಾಂತರ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯಗತ ಮಾಡುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ನಗರಗಳಲ್ಲಿ ಇಂಥಹ ಪ್ರವೃತ್ತಿಯನ್ನು ತಡೆಗಟ್ಟದೇ ಹೋದರೆ ಇದನ್ನು ಯಾವ ಕಾಲಕ್ಕೂ ಸರಿಯಾಗಿ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಮಾಡಲು ಆಗುವುದಿಲ್ಲ.

4–00 P.M.

ಮುಂಬೈನಂಥ ಪ್ರದೇಶದಲ್ಲಿ ನೋಡಿದರೆ ಸರ್ವೇ ಸಾಧಾರಣವಾಗಿ ಅಲ್ಲಿ ಹಣ ಸಿಕ್ಕುತ್ತದೆ, ದುಡಿಮೆಯಾಗುತ್ತದೆ, ಎಲ್ಲ ತರಹ ಜೀವನವನ್ನೂ ಮಾಡುವುದಕ್ಕಾಗುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಜನರು ಬದುಕಿ ಬಾಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರದಲ್ಲಿ ನಾವು ವಾಸ ಮಾಡುತ್ತೇವೆ. ಒಬ್ಬ ಮನುಷ್ಯ ಅತ್ಯಂತ ಪ್ರಶಾಂತವಾದ ವಾತಾವರಣದಲ್ಲಿ ಜೀವನ ಮಾಡಬೇಕು ಎಂದರೆ ಕೆಲವು ನಿಮಿಷವಾದರೂ ಅಂಥ ಒಳ್ಳೆಯ ವಾತಾವರಣವನ್ನು ನೋಡುವುದಕ್ಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಮುಂಬೈ ನಗರಕ್ಕೆ ಹೋದರೆ ಒಂದು ತಿಂಗಳಲ್ಲಿ ಒಂದು ವರ್ಷ ವಾಸ ಮಾಡಿದರೂ ಕೂಡ 10 ನಿಮಿಷ ಯಾವ ಶಬ್ದವೂ ಇಲ್ಲದೆ ಇರುವ ಪ್ರಶಾಂತ ವಾತಾವರಣದಲ್ಲಿ ನಾವು ಜೀವನ ಮಾಡಬೇಕು ಎಂದು ಬಯಸಿದರೆ ಅಲ್ಲಿ ಸಿಕ್ಕುವುದಿಲ್ಲ ಸಮುದ್ರ ತೀರಕ್ಕೆ ಹೋದರೂ ಜನ, ಯಾವುದೇ ಸ್ಥಳಕ್ಕೆ ಹೋದರೂ ಜನ, ಜನ ಎನ್ನುವ ಪರಿಸ್ಥಿತಿ ಉಂಟಾಗಿದೆ. ಜನಗಳಿಗೆ ಸಿಕ್ಕಬೇಕಾದ ಮಾನಸಿಕವಾದ ಶಾಂತಿ ಅಲ್ಲಿ ಸಿಕ್ಕುವುದಕ್ಕಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಅದನ್ನು ನೋಡಿದ ಮೇಲೆ ಈ ನಗರಗಳನ್ನು ಬೆಳೆಸತಕ್ಕ ಕ್ರಮದಲ್ಲಿ ಜಾಗರೂಕತೆಯಿಂದ ಇಲ್ಲದೆ ಹೋದರೆ ಮನುಷ್ಯನಿಗೆ ದುಡಿಮೆಯೊಂದೇ ಪ್ರಾಧಾನ್ಯವಾಗಿ, ಹಣ ಸಂಪಾದನೆಯೇ ಪ್ರಾಧಾನ್ಯವಾಗಿ ಮಾನಸಿಕವಾದ ಶಾಂತಿ ಸಿಕ್ಕುವುದಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದ ಅವನ ಆಯುಸ್ಸು ಕಡಿಮೆಯಾಗಿ ಆರೋಗ್ಯ ಕೆಡುತ್ತದೆ, ಬುದ್ಧಿ ಕಡಿಮೆಯಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇಂಥ ನಗರಗಳು ವಿಪರೀತವಾಗಿ ಬೆಳೆಯತಕ್ಕ ಪ್ರವೃತ್ತಿಯನ್ನು ಒಂದು ಹಂತದಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರ ನಿಲುಗಡೆ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಕಷ್ಟು ಜಾಗ್ರತೆಯನ್ನು ವಹಿಸದೆ ಇದ್ದರೆ ಮುಂಬೈ ಮತ್ತು ಕಲ್ಕತ್ತ ನಗರಗಳಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಸ್ಥಿತಿ ಇಲ್ಲಿಯೂ ಬರಬಹುದು. ಆದ್ದರಿಂದ ಸರ್ಕಾರ ಇದನ್ನೆಲ್ಲ ಮನಸ್ಸಿನಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಜಾಗೃತವಾಗಿ ಇರಬೇಕು ಎನ್ನುವುದೇ ನನ್ನ ಉದ್ದೇಶ.

(ಶ್ರೀ ಕಾಗೋಡು ತಿಮ್ಮಪ್ಪ)

ಈಗ ಏನು ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಹೊರಟಿದ್ದಾರೆ ಅದು ಒಳ್ಳೆಯದು. ಬೆಂಗಳೂರು, ದಾವಣಗೆರೆ ಚಿತ್ರದುರ್ಗ ಇಂಥ ನಗರಗಳೆಲ್ಲ ಬೆಳೆಯುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಧ್ಯ. ಸರ್ವೇ ಸಾಧಾರಣವಾಗಿ ಜಾಗಗಳ ಬೆಲೆಗಳು ಜಾಸ್ತಿಯಾಗುತ್ತಾ ಹೋಗುತ್ತವೆ. ಎಲ್ಲರೂ ನನಗೂ ಒಂದು ಜಾಗವಿಲಿರಲಿ ಎಂದು ಪಡೆಯುವುದು ಸ್ವಾಭಾವಿಕ. ಎಷ್ಟೋ ಜನ ಸಾಗರದವರು ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಎರಡು ಮೂರು ಜಾಗಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅದೇ ರೀತಿಯಾಗಿ ಶಾಸಕರೂ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿದರ್ಶನಗಳಿವೆ. ಅವರಿಗೆ ಖಾಯಂ ಆಗಿ ವಾಸ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಬೇರೆ ಕಡೆ ಮನೆ ಇದ್ದರೂ ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿಯೂ ಒಂದು ಮನೆ ಇರಲಿ ಎಂದು ಹೌಸಿಂಗ್ ಬೋರ್ಡ್ ಅಥವಾ ಮತ್ತೊಂದು ಕಡೆ ಮನೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಮಂತ್ರಿಗಳು ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸಿಕೊಂಡಿರುವುದಿದೆ. ಶ್ರೀ ಬಸವಲಿಂಗಪ್ಪನವರನ್ನು ಹಿಡಿದು ಐದಾರು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಜಾಗ ಮಾಡಿಕೊಂಡರೆ ನಾಲ್ಕೈದು ವರ್ಷ ಕಳೆದ ಮೇಲೆ ೩೦ ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಸಿಕ್ಕುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವ ಆಸೆಯಿಂದ ಮಂತ್ರಿಗಳು, ಶಾಸಕರು ಮತ್ತು ಇತರರು ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಒಬ್ಬ ಅಧಿಕಾರಿ ಇಲ್ಲಿ ಎರಡು ಮೂರು ಮನೆಗಳನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವುದನ್ನು ನೋಡಿ ನನಗೇ ಆಶ್ಚರ್ಯವಾಯಿತು. ಇದೆಲ್ಲ ನಡೆಯುತ್ತಿದೆ ಮತ್ತು ಇಂಥ ಪ್ರವೃತ್ತಿ ನಮ್ಮಲ್ಲಿವೆ. ಇದನ್ನು ತಡೆಯಬೇಕು. ನಗರದಲ್ಲಿ ಜಾಗ ಸಿಕ್ಕತಕ್ಕದ್ದು ಕಷ್ಟವಾಗಿದೆ ಆದುದರಿಂದ ಸಾಕಷ್ಟು ಜನರಿಗೆ ವಸತಿ ಸೌಕರ್ಯವನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಅತ್ಯಂತ ಕಷ್ಟವಾಗುತ್ತಿದೆ. ನಗರದ ಸುತ್ತ ಇರತಕ್ಕ ಜಾಗವನ್ನೆಲ್ಲ ಆಕ್ವೈರ್ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ನಿವೇಶನವಾಗಿ ಮಾಡಿ ಹಂಚತಕ್ಕ ಪದ್ಧತಿ ಇದೆ ಒಂದು ಹಂತದಲ್ಲಿ ಇದನ್ನು ತಡೆಯಬೇಕು ಮತ್ತು ಇರತಕ್ಕ ಜಾಗದಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚು ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿ ಹೆಚ್ಚು ಜನರಿಗೆ ವಾಸದ ಸೌಕರ್ಯವನ್ನು ಕಲ್ಪಿಸಬೇಕು. ಈ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಈ ಮಸೂದೆಯನ್ನು ಈ ಮೊದಲೇ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈಗಲಾದರೂ ಮಾಡಿರುವುದನ್ನು ನಾವು ಸ್ವಾಗತ ಮಾಡಲೇ ಬೇಕು. ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರದಲ್ಲಿ ಜಾಗಕ್ಕೆ ತೀರಾ ಕೊರತೆ ಇಲ್ಲ. ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರದಲ್ಲಿ ನೋಡಿದರೆ ೭೫ ಪರ್ಸೆಂಟ್ ಮನೆಗಳು ಮಹಡಿ ಇಲ್ಲದೆ ಇರುವ ಮನೆಗಳು ಅಥವಾ ಒಂದು ಮಹಡಿ ಇರತಕ್ಕ ಮನೆಗಳು. ಒಂದಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ಮಹಡಿಗಳನ್ನು ಹಾಕಿದರೆ ಈಗ ಇರುವುದರ ಎರಡು ಮೂರರಷ್ಟು ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿ ಇರತಕ್ಕ ಜನರಿಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ವಾಸದ ಸೌಕರ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ಮಾಣ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಧ್ಯ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಒಂದು ವಿಷಯವನ್ನು ಮಾತ್ರ ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಸೇರಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ನಗರದಲ್ಲಿ ಒಬ್ಬ ಮನುಷ್ಯ ಒಂದು ಮನೆಯನ್ನು ಹೊಂದಿದ ಮೇಲೆ ಇನ್ನೊಂದು ಮನೆಯನ್ನು ಹೊಂದುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶವಿರಬಾರದು. ಸೊಸೈಟಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು ಅಸೋಸಿಯೇಷನ್ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು ರಿಜಿಸ್ಟ್ರಾರ್ ಆಫೀಸಿನಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಬೇರೊಂದು ಕಡೆ ಮನೆಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವವರ ಹೆಸರುಗಳು ದಾಖಲಾಗಬೇಕು ಮತ್ತು ಅವರ ಫೋಟೋಗಳೂ ದಾಖಲಾಗಬೇಕು ಬೊಂಬಾಯಿನಲ್ಲಿ ಎಲ್ಲ ವ್ಯವಹಾರಗಳೂ ಹೇಗೆ ನಡೆಯುತ್ತವೆ ಎನ್ನುವುದು ಗೊತ್ತು. ತನ್ನ ಹೆಸರಿಗೆ ಹೆಂಡತಿ ಹೆಸರಿಗೆ, ಮಗನ ಹೆಸರಿಗೆ, ಮಗಳ ಹೆಸರಿಗೆ, ನಾಯಿ ಇದ್ದರೆ ಅದರ ಹೆಸರಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ತಗೆದುಕೊಂಡು ಎಷ್ಟು ಆಸ್ತಿ ಬೇಕೋ ಅಷ್ಟನ್ನು ಜಮಾಯಿಸಿಕೊಂಡಿರತಕ್ಕ ಜನರಿದ್ದಾರೆ. ಸರ್ಕಾರಿ ಲೆಕ್ಕದಲ್ಲಿ ಹತ್ತು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಇನ್ನು ಹತ್ತಿಪ್ಪತ್ತು ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿಗಳನ್ನು ಕಪ್ಪು ಹಣದಲ್ಲಿ ಕೊಡುತ್ತಾರೆ. ಇದರಲ್ಲಿ ಬೇಕಾದಷ್ಟು ಸಂಪಾದನೆ ಮಾಡತಕ್ಕ ಹಣವಂತರಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲಿ ಹಣಕ್ಕೆ ಕೊರತೆ ಇಲ್ಲ. ಹಣ ಹೇಗೆ ಬರುತ್ತದೆ, ಹೇಗೆ ಹೋಗುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವುದು ಗೊತ್ತಾಗುವುದಿಲ್ಲ ಅಲ್ಲಿಗೆ ಹೋಗುವವರೆಲ್ಲ ದುಡಿಮೆಗೆ. ಬೇಕಾದಷ್ಟು ಹಣ ಸಿಕ್ಕುತ್ತದೆ ಒಬ್ಬರೇ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಸ್ವಲ್ಪ ಬದಲಾವಣೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ ಅಲ್ಲಿ ಇದು ಯಾರಿಗೂ ಗೊತ್ತಾಗುವುದಿಲ್ಲ ಬೆಂಗಳೂರಿನಲ್ಲಿ ಕೂಡ ಹಾಗೆಯೇ ಆಗುತ್ತಿದೆ. ಒಂದು ಸೊಸೈಟಿ ಅಥವಾ ಒಬ್ಬ ವ್ಯಕ್ತಿ ಒಂದು ಫ್ಲಾಟ್ ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಮೇಲೆ ಇನ್ನೊಂದು ಫ್ಲಾಟ್ ಅಥವಾ ಮನೆ ಹೊಂದುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶವಿರಬಾರದು. ಆದಕ್ಕೆ ಸ್ಪಷ್ಟವಾದ ನಿರ್ದೇಶನವನ್ನು ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಅಳವಡಿಸಬೇಕು. ಒಬ್ಬ ಮನುಷ್ಯ ಒಂದಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಾಗಿ ಫ್ಲಾಟುಗಳನ್ನು ಹೊಂದಿರುವುದು ತಪ್ಪು ಮತ್ತು ಆ ರೀತಿ ಹೊಂದಿರ ವವರಿಗೆ ಶಿಕ್ಷೆ ವಿಧಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದೂ ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಅಳವಡಿಸಬೇಕು. ಇದನ್ನು ಅನುಸರಿಸಿದರೆ ನಿಜವಾಗಿ ಪ್ರಾಮಾಣಿಕವಾಗಿರತಕ್ಕ ಮತ್ತು ವಾಸಕ್ಕೆ ಅಗತ್ಯವಾದ ಮನೆ ಬೇಕಾಗಿರತಕ್ಕ ಜನರಿಗೆ ಹೆಚ್ಚು ಸೌಕರ್ಯವನ್ನು ಒದಗಿಸಿದ ಹಾಗೆ ಆಗುತ್ತದೆ. ಇಲ್ಲವೆ ಹೋದರೆ ವ್ಯಾಪಾರಿ ಪ್ರವೃತ್ತಿ ಯುಂಟಾಗಿ ಫ್ಲಾಟುಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಬಾಡಿಗೆಗೆ ಕೊಡುವ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಆಗುತ್ತದೆ ಆದ್ದರಿಂದ ಒಂದಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಾಗಿ ಮನೆಗಳನ್ನು ಹೊಂದದೆ ಇರಬೇಕು ಎನ್ನುವ ಪ್ರತಿಬಂಧಕವನ್ನು ರೂಲ್‌ನಲ್ಲಿ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಹೇಳಬೇಕು ಮತ್ತು ಆ ಪ್ರತಿಬಂಧಕಗಳು ಯಾವುದೇ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ದುರುಪಯೋಗವಾಗದ

ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಮುಂಜಾಗ್ರತೆಯು ಕ್ರಮವಾಗಿ ರೂಲ್ಸ್‌ನಲ್ಲಿ ಅಳವಡಿಸಬೇಕು ಮತ್ತು ಅವರ ಫೋಟೋ ಇರಬೇಕು. ಇದರಿಂದ ಆ ಮನುಷ್ಯ ಯಾರು ಎಂಬುದನ್ನು ತಿಳಿದುಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕೂ ಅವಕಾಶ ವಾಗುತ್ತದೆ.

ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿ ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಕೊಡಬಹುದು ಎಂದು ಇದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಪ್ಲಾನ್ ಮತ್ತು ಎಸ್ಟಿಮೇಟುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟು ಅದಕ್ಕೆ ಒಪ್ಪಿಗೆ ಪಡೆಯಬೇಕೆಂದೂ ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಕಟ್ಟಬೇಕೆಂದೂ ಇದೆ. ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಇಲಾಖೆಯಲ್ಲಿ ಇಂಜನಿಯರ್ ಆಗಿ ಕೆಲಸ ಮಾಡುವುದಕ್ಕೆ ಎರಡು ವರ್ಷ ಅವಕಾಶ ಕೊಟ್ಟರೆ ಹತ್ತು ಲಕ್ಷ ರೂಪಾಯಿ ಸಂಪಾದನೆ ಮಾಡಬಹುದು. ಯಾರ ಯಾರ ಮರ್ಜಿ ಯಾವರೀತಿ ಇದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡು ಆ ಕಡೆ ವಾಲುತ್ತಾರೆ, ಆ ಪ್ರಕಾರ ಸರ್ಟಿಫಿಕೇಟನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾರೆ. ಪ್ಲಾನ್ ಮತ್ತು ಎಸ್ಟಿಮೇಟ್ ಮಂಜೂರಾದ ಮೇಲೆ ಅವುಗಳು ರಿಜಿಸ್ಟರಾಗಬೇಕು ಮತ್ತು ಯಾರು ಸರ್ಟಿಫೈಡ್ ಕಾಪಿ ಕೇಳಿದರೂ ಕೂಡ ಸಿಕ್ಕಬೇಕು. ಆ ರೀತಿಯಾಗಿ ರೂಲ್ಸ್ ಮಾಡಬೇಕು. ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಒಂದು ಕೆಲಸ ಮಾಡುತ್ತಾರೆ. ೨೫ ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಒಂದು ಪ್ಲಾಟ್ ಕಟ್ಟುವುದಕ್ಕೆ ಬೀಳುತ್ತದೆ ಎಂದು ಮೊದಲು ಅಂದಾಜು ಮಾಡಿದ್ದು ಪುನಃ ೪೦ ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಖರ್ಚಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ಅಂದಾಜು ಮಾಡುತ್ತಾರೆ.

ಈಗ ವಾಸ್ತವಿಕವಾಗಿ ನೋಡುವುದಾದರೆ ಇಲಾಖೆ ಮುಖಾಂತರ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಫ್ ರೇಟ್ಸ್ ಒಂದು ಪ್ಲಾಟ್‌ಗೆ ೨೫ ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಆಗುವುದಾದರೆ ಅವನು ತನಗೆ ಬೇಕಾದ ಪ್ಲಾನ್ ಎಸ್ಟಿಮೇಟ್ ಮಾಡಿಬಿಟ್ಟು ೪೦ ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಆಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ಮಾಡುತ್ತಾನೆ. ಇವಕ್ಕೆ ಒಂದು ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾದ ಕಾನೂನು ಇರಬೇಕು. ಅವನು ತನ್ನ ಪ್ಲಾನ್ ಮತ್ತು ಎಸ್ಟಿಮೇಟ್ ಮಾಡಿ ಏನು ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಫ್ ರೇಟ್ಸ್ ಹಾಕಿರುತ್ತಾನೊ ಅದು ಸರ್ಕಾರದ ಒಂದು ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾದ ರೇಟಿಗೆ ಸರಿಸಮನಾಗಿರಬೇಕು. ಕಾರ್ಪೊರೇಷನ್ ಇಂಜಿನಿಯರ್ ಇದನ್ನು ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡುವಾಗ ತಮ್ಮ ಒಂದು ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಫ್ ರೇಟ್ಸ್ ಏನು ಇರುತ್ತದೊ ಅದು ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಷೆಡ್ಯೂಲ್ ಆಫ್ ರೇಟ್ಸಿಗೂ ಒಂದೇ ಇರಬೇಕು. ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಸರ್ಕಾರದವರು ಏನು ಒಂದು ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾದ ಮೊಬಲಗನ್ನು ಗೊತ್ತುಮಾಡಿರುತ್ತಾರೊ ಹಾಗೆಯೇ ಪ್ರಮೊಟರ್ಸ್ ಕೊಟ್ಟಿರತಕ್ಕಂಥ ಮೊಬಲಗಿಗೂ ಒಂದೇ ರೀಸನಬಲ್ ಆಗಿರಬೇಕು ಹಾಗಿದ್ದರೆ ಅವರಿಗೆ ಸರ್ಟಿಫಿಕೇಟ್ ಕೊಡಬೇಕು. ಆ ರೀತಿ ಪರಿಶೀಲನೆಮಾಡಿ ಅದು ರೀಸನಬಲ್ ಆಗಿದ್ದರೆ ಆ ಪ್ಲಾನ್ ಮತ್ತು ಎಸ್ಟಿಮೇಟ್ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ಲಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುವ ಒಂದು ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಮಾಡಬಹುದು. ಅದಲ್ಲದೆ ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಕೊಟ್ಟಂತ ಪ್ಲಾನ್ ಮತ್ತು ಎಸ್ಟಿಮೇಟ್ ಹೆಚ್ಚು ಕಡಿಮೆ ಮಾಡುವುದಾದರೆ ಅವನು ಇದರಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚು ಸಂಪಾದನೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕೆ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆ. ಮತ್ತು ಪ್ರೊಮೋಟರ್ಸ್‌ಗಳು ಶೇಕಡ ೨೦ ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಪಡೆಯುವುದಕ್ಕೆ ಸಾಧ್ಯ ಇದೆ ಅದನ್ನು ಖಜಾನೆಯಲ್ಲಿ ಇಟ್ಟು ಅವನು ಕ್ಲಿಯರೆನ್ಸ್ ಸರ್ಟಿಫಿಕೇಟ್ ಕೊಟ್ಟಾದಮೇಲೆ ವಾಪಸ್ಸು ಕೊಡುವಂತೆ ಮಾಡಬೇಕು. ಅವನು ಪ್ಲಾನ್ ಎಸ್ಟಿಮೇಟ್ ತಕ್ಕಂತೆ ಸಮರ್ಪಕವಾಗಿ ಕೆಲಸಮಾಡಿದರೆ ಕ್ಲಿಯರೆನ್ಸ್ ಸರ್ಟಿಫಿಕೇಟ್ ಕೊಡಬೇಕು. ಅದುವರೆವಿಗೂ ಅವನ ಮುಂಗಡ ಹಣ ಸರ್ಕಾರದ ಖಜಾನೆಯಲ್ಲಿ ಇರಬೇಕು ಹಾಗಾದರೆ ಮನೆಯನ್ನು ಕೊಂಡುಕೊಳ್ಳತಕ್ಕಂತವರಿಗೆ ಭಯ ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಏನಾದರೂ ಕಿಟಕಿ ಬಾಗಿಲು ಹೋದರೆ ಮತ್ತೆ ಇನ್ನೇನಾದರೂ ಡ್ಯಾಮೇಜ್ ಆದರೆ ಅದರ ಬಗ್ಗೆ ಕಂಪ್ಲೇಂಟ್ ಬಂದರೆ ಅವನ ಮೇಲೆ ತಕ್ಕ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬಹುದು ಆ ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್‌ರವರಿಂದ ಮುಂಗಡ ಹಣ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳದೇ ಹೋದರೆ ಅವನ ಮೇಲೆ ಯಾವ ಕ್ರಮವನ್ನೂ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಅವನು ಕೈಗೇ ಸಿಕ್ಕುವುದಿಲ್ಲ. ಅಂಥ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರದಲ್ಲಿ ಅವನ ಮುಂಗಡ ಹಣ ಭದ್ರತೆ ಇದ್ದರೆ ಅವನು ಕೈಗೊಳ್ಳುವಂತ ಕೆಲಸಕ್ಕೆ ಜನಗಳಿಗೆ ಭಯ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಕೆಲವುವೇಳೆ ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಆದವನು ತನ್ನ ಜಾಗದಲ್ಲಿ ಜನಗಳಿಗೆ ಪ್ಲಾಟ್ ಕಟ್ಟಿಸಿಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾನೆ. ಆವಾಗ ೨೦ ಜನರು ಸಾಲ ಸೋಲ ಮಾಡಿ ಒಬ್ಬೊಬ್ಬರು ೪-೫ ಸಾವಿರ ರೂಪಾಯಿ ಸೇರಿಸಿ ಅವನಿಗೆ ಕೊಟ್ಟು ಬಿಡುತ್ತಾರೆ. ಆಗ ಅವನಿಗೆ ಒಂದು ಲಕ್ಷ ರೂಪಾಯಿ ಸೇರುತ್ತದೆ. ಅವನು ಒಂದು ಲಕ್ಷವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಅದಕ್ಕೆ ಖರ್ಚಾಯಿತು ಇದಕ್ಕೆ ಖರ್ಚಾಯಿತು ಎಂದು ಹೇಳಿ ಕೊನೆಗೆ ಊರು ಬಿಟ್ಟು ಹೋಗುವ ಸಂದರ್ಭವೂ ಇದೆ. ಆದುದರಿಂದ ಶೇಕಡ ೨೦ ರಷ್ಟು ಹಣ ಕೂಡಲೇ ಪಡೆದು ಸರ್ಕಾರದ ಟ್ರೆಜರಿಯಲ್ಲಿ ಇಡಬೇಕು. ಅವನ ಪ್ಲಾನ್ ಮತ್ತು ಎಸ್ಟಿಮೇಟನ್ನು ಸ್ಕ್ರೂಟಿನಿ ಮಾಡುವಾಗ ಆ ಹಣವನ್ನು ನೀವೆ ಪಡೆದುಕೊಂಡು ನೀವೆ ಟ್ರೆಜರಿಗೆ ಪಾಸ್‌ಆನ್ ಮಾಡಬೇಕು. ಕೊನೆಯಲ್ಲಿ ಕ್ಲಿಯರೆನ್ಸ್ ಪಡೆದಾದಮೇಲೆ ನೀವೇ ಅವರಿಗೆ ಮರುಪಾವತಿ ಮಾಡುವಂಥ ಅವಕಾಶ ಇರಬೇಕು. ಎಷ್ಟೋ ಬೋಗಸ್ ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಇದ್ದಾರೆ. ಆದುದರಿಂದ ನಾನು ಮೊದಲು ಹೇಳಿದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಮಾಡಿದರೆ ಭೋಗಸ್ ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಭಾರಿ ಮೋಸ ಮಾಡುವ ಪ್ರಸಂಗಗಳನ್ನು ತಪ್ಪಿಸಬಹುದು. ಅವರು ಮನೆ ಕಟ್ಟದೇ ಹೋದರೆ ಹಣವಾದರೂ ವಾಪಸು ಬರುತ್ತೆ ಭೋಗಸ್ ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್‌ನ್ನು ತಪ್ಪಿಸುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ,

(ಶ್ರೀ ಕಾಗೋಡು ತಿಮ್ಮಪ್ಪ)

ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್‌ನ್ನು ಒಂದು ಹಿಡಿತದಲ್ಲಿ ಇಟ್ಟುಕೊಳ್ಳುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಕ್ಲಿಯರೆನ್ಸ್ ಸರ್ಟಿಫಿಕೇಟ್ ಸಿಕ್ಕುವವರೆಗೂ ಅವರಿಗೆ ಮುಂಗಡ ಹಣ ಸಿಕ್ಕದೇ ಇರುವ ಹಾಗೆ ಇದರಲ್ಲಿ ಒಂದು ಕಾನೂನನ್ನು ಅಳವಡಿಸಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತೇನೆ. ಮತ್ತು ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ತಪ್ಪಿ ನಡೆಯುವುದಾದರೆ ಅವನಿಗೆ ಶಿಕ್ಷೆ ಕೊಡುವ ಕೆಲಸಗಳನ್ನು ಇದರಲ್ಲಿ ಅಳವಡಿಸಿದ್ದೀರಿ ಆದರೆ ಅದು ಬಹಳ ಕಡಿಮೆಯಾಗಿದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಇನ್ನೂ ಸ್ವಲ್ಪ ಬಿಗಿಯಾದ ವರ್ತನೆ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ಇದರಲ್ಲಿ ಕೆಲವು ಕೋರ್ಟುಗಳಿಗೆ ಹೋಗುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಸಿವಿಲ್ ಮತ್ತು ಸ್ಮಾಲ್ ಕಾಸಸ್ ಕೋರ್ಟುಗಳಿಗೆ ಹೋಗುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದೀರಿ. ಬೆಂಗಳೂರು ಅಂಥ ಕಡೆ ಸ್ಮಾಲ್ ಕಾಸ್ ಕೋರ್ಟ್ ಇದೆ ಶಿವಮೊಗ್ಗ ಅಂಥ ಜಿಲ್ಲೆಗಳಲ್ಲಿ ಸಿವಿಲ್ ಜಡ್ಜ್ ಕೋರ್ಟು ಇದೆ ಅದಕ್ಕೆ ಹೋಗಬಹುದು. ತಾಲ್ಲೂಕು ಮಟ್ಟದಲ್ಲಿ ಮುನ್ಸಿಫ್ ಕೋರ್ಟುಗಳು ಇರುತ್ತವೆ. ಆದುದರಿಂದ ಅವರು ಸಿವಿಲ್ ಜಡ್ಜ್ ಕೋರ್ಟಿಗೆ ಜಿಲ್ಲಾ ಹೆಡ್‌ಕ್ವಾರ್ಟರ್ಸ್‌ಗೆ ಬರಬೇಕು.

ಶ್ರೀ ಬಿ. ಬಸವಲಿಂಗಪ್ಪ :- ತಾಲ್ಲೂಕು ಹೆಡ್‌ಕ್ವಾರ್ಟರ್ಸ್‌ಗಳಲ್ಲಿ ನಿವೇಶನಗಳ ಕೊರತೆ ಇಲ್ಲ. ಆದುದರಿಂದ ಅವರಿಗೆ ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇಲ್ಲ.

ಶ್ರೀ ಕಾಗೋಡು ತಿಮ್ಮಪ್ಪ :- ನಿವೇಶನಗಳ ಕೊರತೆ ತಾಲ್ಲೂಕ್ ಹೆಡ್‌ಕ್ವಾರ್ಟರ್ಸ್‌ಗಳಲ್ಲೂ ಇದೆ. ಮೊದಲು ಇದ್ದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಇಲ್ಲ. ಅಲ್ಲಿ ಒಬ್ಬರು ೮ ೧೦ ಸೈಟುಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ನಿಜವಾಗಿಯೂ ಪ್ರಾಮಾಣಿಕನಾದವನಿಗೆ ನಿವೇಶನ ತಕ್ಷಣ ಸಿಕ್ಕುವುದಿಲ್ಲ ಇದಕ್ಕಿಂತ ಜಾಗವನ್ನೆ ಉಪಯೋಗಿಸಿಕೊಂಡು ಜನಗಳಿಗೆ ಹೆಚ್ಚು ಅನುಕೂಲ ಮಾಡಿಕೊಡುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ತಾಲ್ಲೂಕು ಕೇಂದ್ರಗಳಲ್ಲೂ ವಿಸ್ತರಣೆ ಮಾಡುವ ಅವಶ್ಯಕತೆ ಇದೆ. ಮತ್ತು ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಹೇಳುವುದಾದರೆ ತಾಲ್ಲೂಕು ಮಟ್ಟದಲ್ಲಿರುವ ಮುನ್ಸಿಫ್ ಕೋರ್ಟು ಕೀಳುದರ್ಜೆ ಅನ್ನುವ ಭಾವನೆ ಅಂತಲ್ಲ. ಅದು ಲೋಕಲ್ ಜ್ಯೂರಿಸಿಡಿಕ್ಷನ್ ವ್ಯಾಪ್ತಿಗೆ ಬರುವುದರಿಂದ ಅದನ್ನು ಇದರಲ್ಲಿ ಸೇರಿಸಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತೇನೆ.

ಇನ್ನು ಟ್ರಸ್ಟ್‌ಬೋರ್ಡಿನವರು ಜನಗಳಿಗೆ ನಿವೇಶನವನ್ನು ಹಂಚುತ್ತಾರೆ, ಹಾಗೆಯೇ ಹೌಸಿಂಗ್ ಬೋರ್ಡ್‌ನವರು ಮನೆಗಳನ್ನು ಹಂಚುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ತಾಲ್ಲೂಕು ಕೇಂದ್ರಗಳಿಗೂ ವಿಸ್ತರಣೆ ಮಾಡಬೇಕೆನ್ನುವ ದೃಷ್ಟಿ ಸರಕಾರಕ್ಕೆ ಇದೆ ಎಂದು ತಿಳಿದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ. ಪ್ರಮೋಟರ್ಸ್ ಆಗಲಿ ಸೊಸೈಟಿಗಳಾಗಲಿ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಸಿ ಈ ರೀತಿ ಜನಗಳಿಗೆ ಅನುಕೂಲ ಮಾಡಿಕೊಡಲು ಮುಂದೆ ಬಂದರೆ ಟ್ರಸ್ಟ್ ಬೋರ್ಡ್‌ನವರು ಅವರಿಗೆ ಸೈಟುಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕಂತ ಅವಕಾಶ ಬೇಕು. ಇದರಲ್ಲಿ ಟ್ರಸ್ಟ್ ಬೋರ್ಡ್ ಮತ್ತು ಹೌಸಿಂಗ್ ಬೋರ್ಡ್ ಇಬ್ಬರಿಗೂ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಇರಬೇಕು. ಯಾರಾದರು ಸೊಸೈಟಿ ನಿರ್ಮಾಣ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ನಾವು ೧೦ ಜನ ಸೇರಿಕೊಂಡು ಇಂಥಾ ಫ್ಲಾಟುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುತ್ತೇವೆ ಎಂದು ಮುಂದಕ್ಕೆ ಬಂದರೆ ಅಂಥವರಿಗೆ ಟ್ರಸ್ ಬೋರ್ಡಿನವರು ಪ್ರಾಶಸ್ತ್ಯ ಕೊಡಬೇಕು. ಆ ರೀತಿ ಮಾಡುವುದರಿಂದ ಬೆಂಗಳೂರು ನಗರದಲ್ಲಿ ಹೆಚ್ಚು ಜನಕ್ಕೆ ಅನುಕೂಲವಾಗುತ್ತದೆ. ಇದೇ ರೀತಿ ಮುಂಬೈನಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಅಲ್ಲಿ ಮಿಲ್ ಕಾರ್ಮಿಕರ ಕಾಲೋನಿ ಇದೆ. ಇದೇ ತರಹ ಅನೇಕ ಕಾಲೋನಿಗಳನ್ನು ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ಒಂದೊಂದು ಕಾಲೋನಿಯಲ್ಲಿ ೫೦-೧೦೦ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿ ೪-೫ ಅಂತಸ್ತು ಕಟ್ಟಿ ಜನಗಳಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲಿ ಒಂದೊಂದು ಕಡೆಯಲ್ಲೂ ಹೋಗಿ ನೋಡಿದರೆ ಒಂದೊಂದು ದೊಡ್ಡ ಊರು ಇದ್ದ ಹಾಗೆ ಇದೆ. ಆದುದರಿಂದ ಸೊಸೈಟಿಗಳನ್ನು ಸ್ಥಾಪನೆಮಾಡಿ ಆ ರೀತಿ ಅವರಿಗೆ ಅನುಕೂಲಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶಮಾಡಿಕೊಟ್ಟು ಸ್ಥಳಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟರೆ ಸೊಸೈಟಿಯಿಂದ ೧೦-೧೨ ಜನ ಕಾರ್ಮಿಕರು, ನೌಕರರು ಮತ್ತು ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಸೇರಿಕೊಂಡು ಫ್ಲಾಟ್ ಮನೆಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಕೊಳ್ಳುವುದಕ್ಕೆ ಅವಕಾಶವಾಗುತ್ತದೆ. ಸೊಸೈಟಿಗಳನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಟ್ರಸ್ಟ್‌ಬೋರ್ಡಿನವರು ಪ್ರಾಧಾನ್ಯತೆ ನೀಡಿ ಸೈಟುಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕ ಕೆಲಸಗಳಲ್ಲಿ ಮುಂದಾಗಬೇಕು ಎಂದು ಸರ್ಕಾರವನ್ನು ಈ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಕೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆ. ಇಷ್ಟುಮಾತನ್ನು ಹೇಳಿ ಈ ಮಸೂದೆಯನ್ನು ಸ್ವಾಗತಿಸಿ ನನ್ನ ಭಾಷಣವನ್ನು ಮುಗಿಸುತ್ತೇನೆ.

MADAM SPEAKER IN THE CHAIR

SRI B. BASAVALINGAPPA.—Madam Speaker, I am thankful to the hon. members who have participated in the discussions. Basically these two Bills are intended to provide accommadation for more people in the city areas. In Cities, as I explained earlier, we will not have sufficient lands available nearer business places and it is therefore intended to make use of such places for constructing flats. Any

person or promoter who undertakes to construct these flats will construct several flats by taking advances from other parties and then there are several liabilities provided in the Act to disclose all the particulars. In case of misuse or misappropriation or cheating etc., sufficient provision has been made to safeguard the interests of the participants in the construction of these flats. My hon. friend Sri Krishnan stated that Government should have brought forward a more progressive legislation in this regard. But for one reason or the other, this Government had the privilege to bring these two Bills to provide facilities of accommodation for all those persons who can own a flat and apartment in the city areas. Though hon. member Sri Krishnan gave very useful suggestions they are not covered under this Act. The purpose of these two Bills is different. The hon. member stated that millionaires will come forward and construct flats and indulge in profit making business. I don't think any millionaire will come forward and do it. But even if he does so he will be dealt with properly in view of the fact that we are thinking of bringing in ceilng on urban property. It is not only that an individual can come farward to construct these flats but even societies can come forward to build such flats Therefore I don't agree with the apprehension of my hon friend that multi-millionairec alone will take advantage of it and construct houses to indulge in profit making business. Then he also stated that by constructing such flates they would escape the preposed ceilings on urban property. Ceiling applies to all. It is general and uniform and it applies to all, whether he is a millionaire or otherwise including myself. If any person owns property beyond that ceiling limit his property will go. In Bombay I have seen many flats. I had an occasion to visit and see many of the flats costructed in Bombay. Thousands of flats have come up and they have utilised every bit of land available in that city. But what is it that we are doing here? We are go on constructing individual houses. Of course, for construction of houses and for transfer or for giving on lease etc., sufficient provision has been made in the Transfer of Property Act. But what is not provided there is being proposed to be provided under these two Bills. We have now made provision for construction of flats under clause 17 of the Bill which reads thus :

> "17. The provisions of this Act, except where otherwise provided, shall be in addition to the provisions of the Transfer of Property Act, 1882, and shall take effect notwithstanding anything to the contrary contained in any contract."

Therefore it is only a measure to provide additional provisions for enabling people to sell or alienate the buildings so constructed and also to make such properties heritable. I hope and believe that many of the local bodies will come forward to construct such houses

(B. BASAVALINGAPPA)

and provided houses not only for employees but also for others. These Bills will also make others to come forward and build more flats and thereby more and more people are benefited

With these words I commend the Bills for acceptance of this House.

MADAM SPEAKER,.—Now I will put the motion to the vote of the House. The question is :

"That the Mysore Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Bill, 1972 be taken into consideration."

The motion was adopted

CLAUSES 2 to 18

MADAM SPEAKER.—Now I will put the clauses to the vote of the House. The question is .

"That clauses 2 to 18 both inclusive do stand part of the Bill"

The motion was adopted

Clauses 2 to 18 both inclusive were added to the Bill.

CLAUSE 1 ETC ?

MADAM SPEAKER.—The question is .

"That Clause 1, the long Title, the Preamble and the Enactin Formula do stant part of the Bill."

The motion was adopted

Clause 1, the Long Title, the Preamble and the Enacting Formula were added to the Bill.

MOTION TO PASS

SRI B. BASAVALINGAPPA.—I beg to move .

"That the Mysore Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Bill, 1972 be passed."

MADAM SPEAKER.—The question is .

"That the Mysore Ownership Flats (Regulation of the Promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Bill, 1972 be passed."

The motion was adopted and the Bill was passed.

MADAM SPEAKER: Now I will put the next motion to the vote of the House. The question is:

"That the Mysore Apartment Ownership Bill, 1972 be taken into consideration."

The motion was adopted

Madam SPEAKER: I will clauses 2 to 27 now put the Clauses vote of the House. The question is:

"That Clauses 2 to 27 (both inclusive) do stand part of the Bill"

The motion was adopted

Clauses 2 to 27 (both inclusive) were added to the Bill.

Madam SPEAKER: The question is:

"That Clause 1, the long Title, the preamble and the Enacting Formula do stand part of the Bill."

The motion was adopted

Clause 1, the long title, the Preamble and the Enacting Formula were added to the Bill.

Motion to Pass

SRI B. BASAVALINGAPPA: I move:

That the Mysore Apartment Ownership Bill, 1972 be passed."

Madam SPEAKER: The question is:

"That the Mysore Apartment Ownership Bill, 1972 be passed."

The motion was adopted and the Bill was passed

MADAM SPEAKER: The Hon. Minister for Municipal Administration to move the next Bill.

MYSORE ACQUISITION OF LANDS (FOR GRANT OF HOUSE SITES) BILL 1972—MOTION TO CONSIDER

SRI B. BASAVALINGAPPA.—(Minister for Municipal Administration): I beg to move:

"That the Mysore Acquistion of Lands (for Grant of House Sites) Bill 1972 be taken into consideration."